

郑州市中原区风和朗庭银杏院(琨瑜府)

管理规约（草案）

第一章 物业基本情况

第一条 物业管理区域

(一) 座落：郑州市中原区西站路南

(二) 四至：

东至：风和朗庭银杏院配建幼儿园围墙

西至：政府规划道路

北至：金水西路

南至：政府规划用地

物业管理区域内的物业构成明细、物业共用部分明细详见商品房预售合同、商品房现房买卖合同。

第二条 物业服务用房

物业服务用房建筑面积为783.79平方米，位于9号楼一层、二层局部。业委会办公用房位于9号楼南侧，面积124.4 m²。（暂定）

第三条 物业共用部分

根据有关法律、法规规定和房屋买卖合同约定，业主共用部分包括：

(一) 道路、绿地，但是属于城市公共道路、城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外；

(二) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位；

(三) 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

- (四) 物业服务用房和其他公共场所、共用设施；
- (五) 法律、法规规定或者房屋买卖合同依法约定的其他共有部分。

第二章 物业管理方式

第四条 本物业管理区域内，实行下列第(二)种物业管理方式：

- (一) 由全体业主自行管理；
- (二) 全体业主依法选聘物业服务企业；
- (三) 全体业主依法选聘专业单位管理；
- (四) 全体业主依法选聘其他物业管理人管理。

采取第(一)种物业管理方式的，应书面告知物业所在地的街道办事处、社区居委会和房屋行政主管部门；采用第(二)、(三)、(四)种方式的，双方依据物业服务合同对物业共用部分进行管理、维修、养护，并维护相关区域的环境卫生和公共秩序。

第五条 全体业主同意，物业服务收费采取(包干制)(包干制/酬金制)方式，按业主专有部分面积大小共同负担。其中专有部分面积按房屋所有权证或不动产权证登记的建筑面积计算；尚未办理权属登记的，按房屋买卖合同记载的建筑面积计算。

业主应按照本规约和物业服务合同约定足额交纳，接受业主大会、业主委员会的监督。

业主因故不能按期交纳的，应委托他人按期代交或者及时补交。业主未按规定交纳物业服务费用的，物业服务企业、业主委员会应当督促其限期交付。

业主拒交物业服务费用12个月以上的，物业服务企业、业主委员会可以在本物业管理区域内公布物业服务费用收缴情况，物业服务

企业可以依法向人民法院提起诉讼。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第六条 物业服务企业应当向全体业主公布上一年度物业服务资金的收支情况，并接受审计监督；审计监督的实施方式由物业服务合同另行约定。

第七条 业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定；物业服务企业应当将服务项目、服务质量、服务标准进行公示。

第三章 物业的使用、维护和管理

第八条 本物业管理区域内的业主、物业使用人应当遵守相关法律、法规政策规定和本物业管理区域质量保证书、房屋建筑使用说明书及其他文件的约定，并按照下列规定使用物业：

(一)按照规划管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分使用性质。因特殊情况需要改变物业用途的，除遵守法律、法规以及本规约外，应当征得有利害关系的业主同意；

(二)进行室内装饰装修时，应遵守住宅室内装饰装修管理的有关规定。

在工程开工前，应当事先告知物业服务企业，并与其签订室内装饰装修管理服务协议；遵守装饰装修的注意事项，不从事装饰装修的禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全；主动配合物业服务企业依据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查。

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

分。施工期间应采取有效措施，减轻或者避免施工过程中对相邻业主或者使用人日常生活造成的影响，施工时间为工作 8:00-12:00、14:00-18:00，其他时间不得进行噪声施工；

因装饰装修房屋影响物业共用部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应当及时恢复原状，造成相邻业主财产损失的，应当承担相应的赔偿责任。

(三) 安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，按照有关规定或者业主大会表决通过的位置安装；

(四) 合理使用水、电、气、环卫等共用设施设备，不得擅自拆改相关管线、设备；

(五) 使用电梯，应遵守本物业管理区域内电梯使用管理规定；

(六) 停放车辆，应遵守本物业管理区域内车辆停放有关规定，停放在地下指定空间并按位、有序停放；未按规定停放车辆的，业主委员会和物业服务企业有权依次采取劝阻、警告、限制通道权限、锁车、拖车等方式进行管理和纠正。

机动车和非机动车在本物业区域内行驶应避让行人，严禁鸣笛；车辆出入应按规定出示相应证件或者登记；机动车和非机动车有序停放，严禁在各通道(含消防通道)、消防井盖、人行便道和绿地等场所停放，不得占用无障碍停车位、盲道等无障碍设施，不得占用消防设施使用空间、阻碍消防设施使用；车位只可用作停放车辆，不得用于其他用途；需在指定位置充电。

(七) 阳台封闭，应遵守本物业管理区域内阳台封闭的有关规定。阳台外和窗外不吊挂和晾晒物品，不得擅自张贴或者安装可通过外观看得到、有碍观瞻的标识牌、广告牌或者标语、条幅等；物业服务企业和业主委员会应及时劝导其清理、拆除。

(八)、饲养宠物的，应当遵守相关管理规定和下列规定：

1. 办理合法手续，定期采取传染病防疫措施；禁止饲养家禽、家畜、烈性犬和大型犬；

2. 在公共区域活动时应当牵绳、束链并避让他人；随身携带清理工具，及时清理宠物粪便；不得携带宠物在儿童娱乐设施、健身器材、地下车库等封闭式活动区域活动；

3. 上午 7:00 至 8:30、下午 17:30 至 19:00 除有紧急情况外不得携带宠物搭乘载人电梯；确需携带宠物搭乘电梯的，应将宠物佩戴嘴套；

4. 滋扰邻里或者违反规定，造成五户以上业主书面投诉的，应当自行将宠物清理本物业管理区域；

(九) 遵守相关管理规定，减少垃圾产生，不任意弃置垃圾、排放污染物，共同维护公共环境和公共管道；

(十) 遵守《河南省文明行为促进条例》，患有传染病时，配合相关检验、隔离治疗等措施；控制家庭室内活动噪声，避免干扰他人正常生活；

(十一) 业主对其物业专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得侵害其他业主或物业使用人的合法权益。

(十二) 法律、法规、规章的其他规定。

第九条 业主、物业使用人、物业服务企业等不得实施的下列行为：

(一) 损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构；

(二) 侵占、损坏共用部位、共用设施设备；

(三) 擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地；

(四)擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营；

(五)违法搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间，破坏或者擅自改变房屋外观；

(六)违反国家规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

(七)违规私拉电线、电缆；

(八)擅自拆改供水、排水、再生水等管线，擅自使用公共清洁/绿化用水，在水系嬉戏、投放杂物；

(九)从建筑物中抛掷物品、随意弃置垃圾、排放污水；

(十)排放有毒、有害等污染环境的物质，露天烧烤、露天焚烧杂物；

(十一)制造超标噪音或者影响邻居采光通风；

(十二)侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

(十三)占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、消防登高面等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备；

(十四)在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴，楼道、门厅、电缆井内堆放杂物；

(十五)擅自改变物业规划用途；

(十六)违反规定饲养动物，干扰他人正常生活；禁止饲养烈性犬和大型犬；

(十七)违反规定出租房屋。

发生上述行为的，业主、物业使用人有权投诉、举报，业主委员会或者物业管理委员会、物业服务企业应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当向街道办事处、社区居委会或者行政执法机关报告。

第十条 业主、物业使用人按照下列规定维修养护物业：

(一)对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益；

(二)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、物业服务企业应当事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合；相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应当负责维修并承担赔偿责任；

(三)因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向物业服务企业提出申请，经其书面同意并报业主委员会后方可实施，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当赔偿；

(四)物业专有部分存在安全隐患，危及公共利益或他人合法权益的，相关业主应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施；业主不履行或者无法履行维修养护义务的，且需进入物业专有部分应急维修的，物业服务企业报经业主委员会同意，或者在公安部门、街道办事处、社区居委会的监督下，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由业主承担；

(五)当物业服务企业对物业共用部分维修养护时，相关业主应予以配合；有造成本物业共用部分或者其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任人承担赔偿责任；

(六)本物业管理区域内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当的质量问题或者使用功能障碍，由建设单位负责解决；应当由建设单位维修，建设单位拒绝维修或者拖延维修的，业主可以自行或者委托他人维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由建设单位承担。

(七)业主可以委托物业服务企业对其专有部分和专有设施设备进行维修和养护，双方根据约定承担相应的权利和义务。

(八)物业服务企业按照物业管理服务合同的约定，负责对物业共

用部位、共用设施设备的维修和养护

第十一条 物业共用部分的维修、更新、改造符合下述情形之一的，由物业服务企业报经业主委员会同意，或者在街道办事处、社区居委会的监督下组织实施，费用按规定列支：

- (一)法律、法规规定的急修项目；
- (二)物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况；
- (三)经安全鉴定机构鉴定的危险房屋；
- (四)出现法规、规章和有关技术标准规定必须维修屋的情形；

第十二条 使用业主共有的公共收益资金对物业共用部分的维修、更新、改造的，由业主委员会或物业服务企业制定方案后，经业主大会表决同意后组织实施。

第十三条 业主转让或者出租物业专有部分时，须将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后，当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起 30 日内，将物业专有部分转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业、业主委员会。

第十四条 房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，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。无论出租或者转租的，业主均应承担相应的责任，履行相应义务。

房屋出租必须符合本市规定的房屋出租条件和人均承租面积标准；不得擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或者转租，或者将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或者转租。

对违反本规约出租或者转租的，业主委员会有权书面责成业主、物业使用人立即终止租赁行为。

第十五条 本物业管理区域内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳有关费用。

物业服务企业未经业主大会同意，不得擅自接受供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用；经业主大会同意，物业服务企业接受供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用的，应当公布委托合同。

业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务企业按时足额交纳水、电、气、信息、环卫等费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应按相关供用合同规定承担违约责任。

第十六条 业主、物业使用人应遵守物业管理区域内物业共有共用区域、部位或者设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度，积极支持、配合物业服务企业的服务和管理活动。

第十七条 业主应当向物业服务企业以及业主委员会提供联系地址、通讯方式，联系方式变更的应及时进行更新。

第十八条 业主在物业使用和维护中，应遵守相关法律、法规政策规定和本规约约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

第十九条 业主应履行房屋安全使用责任。

第二十条 业主、物业使用人使用电梯时，应当遵守特种设备使用管理和电梯安全使用规定，不得将电动自行车推入电梯，不得将电动车电池带入家中充电。

第二十一条 业主转让物业专有部分，应当与物业服务企业结清

物业服务费用、专项维修资金，及物业代收的其他款项。

第二十二条 业主、物业使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人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。

第四章 专项维修资金的筹集、管理和使用

第二十三条 业主应当按照住宅专项维修资金管理有关规定、本规约及业主大会决议使用、管理和续筹住宅专项维修资金。

第二十四条 使用专项维修资金的，业主委员会或物业服务企业应当按有关规定向业主大会提出维修资金使用方案。

第二十五条 业主委员会应当将维修资金使用方案、所需资金、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布；并每6个月定期向全体业主或者相关业主公布一次专项维修资金使用情况。

第二十六条 一幢或者一单元的专项维修资金余额不足首次交存的30%时，由业主委员会向该幢或者该单元业主续筹专项维修资金。

第二十七条 业主共同决定前述专项维修资金的筹集和使用方案时，应当按照法律法规规定经业主同意。

第二十八条 业主转让物业、办理转移登记后，其交存的专项维修资金随物业一并转让。因征收或者其他原因造成物业灭失的，专项维修资金余额归业主所有。

第五章 共用部位、共用设施设备的经营 与收益分配

第二十九条 利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规和本规约的规定，并经业主大会或者相关业主共同决定。

第三十条 本物业管理区域内全部共用部位和共用设施设备经业主大会表决通过后可作出以下决定：

(一) 决定利用公共部位、公共设施设备进行经营；

(二) 决定对物业服务企业侵吞、未公示、未移交的公共收益进行追责、索赔，获得的资金全部纳入公共收益进行管理；作出以上决定后应在 3 日内公示详细内容，公示期不少于 7 日，业主提出异议的应在 5 日内进行公开解释答复；合同签订后 3 日内进行公示，公示期不少于 7 日。

第三十一条 物业服务企业与业主委员会经业主大会同意利用共用部分从事经营活动的，并将公共收益单独列账，在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共收益收支情况进行公示，公示第四季度公共收益收支情况时，应当将该年度公共收益的全年收支情况一并公示；公示期不少于 7 日，接受业主大会、全体业主的监督，业主有权查阅相关资料。

第三十二条 属于全体业主共用部分的经营收益，按下列第(二)种方式使用：

(一) 用于补充建筑物及其附属设施维修资金，统一归集到维修资金监管专户。

(二) 由业主大会共同决定

第三十三条 业主转让建筑物内的专有部分，其对共用部分享有的共用和共同管理的权利和收益一并转让。

第六章 业主共同利益的维护及共同管理的权利和义务

第三十四条 本物业管理区域内的业主、物业使用人应当遵守法律法规和本规约，共同维护共有财产和公共秩序。

第三十五条 业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》以及相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

第三十六条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- (一) 提议召开并参加业主大会会议，提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- (二) 选举业主委员会成员，并享有选举权和被选举权；
- (三) 监督业主委员会工作，监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (四) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用、收益情况享有知情权、参与决定权和监督权；
- (五) 向业主委员会和物业服务企业提出建议；
- (六) 要求其他业主、物业使用人停止损害公共利益的行为；
- (七) 参与共同决定物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用；
- (八) 法律、法规规定的其他权利。

第三十七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 遵守物业管理区域物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；
- (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) 按照有关规定交纳专项维修资金；

(五) 遵守国家和省有关房屋装饰装修的规定；

(六) 按约定支付物业服务费用；

(七) 法律、法规规定的其他义务。

业主不得以放弃权利为由不履行业主义务。

第三十八条 业主可以以幢、单元、楼层为单位，共同商议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或者物业管理区域内全体业主共同决定。

第三十九条 业主委员会选聘物业服务企业之前，应当按照本物业管理区域业主大会议事规则的约定召开业主大会会议，对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决。

第四十条 业主委员会与其依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同，应当由业主委员会三分之二以上委员在场签名并加盖业主大会或者业主委员会印章。

第四十一条 业主大会、业主委员会依法作出的决定，对业主具有约束力；业主应当遵守业主大会、业主委员会依法作出的决定。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，业主可以依法请求人民法院予以撤销。

第七章 紧急情况下的应急预案

第四十二条 物业管理区域出现失管、弃管状态时，街道办事处、社区居委会应当组织有关单位确定应急物业服务企业，提供供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。提供应急物业服务的，街道办事处、社区居委会应当将服务内容、服务期限、

服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务期限不超过一年，费用由全体业主按专有面积共同承担。应急物业服务期间，街道办事处、社区居委会应当指导业主共同决定物业管理方式；选聘新物业服务企业的，应当协调新物业服务企业和应急物业服务企业做好交接。

第八章 违约责任

第四十三条 业主、物业使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，业主大会、业主委员会、物业服务企业有权要求其改正；业主、物业使用人拒不改正的，应承担以下违约责任：

(一) 赔偿损失；

(二) 由业主委员会在本物业管理区域内公布该业主、物业使用人的姓名及违约事实；

(三) 对公布违约事实后拒不整改、再次违约的，由业主委员会会议过半数委员书面同意决定采取下列措施：

1. 限制其行使以下业主成员权利：担任业主委员会委员或候补委员、共用部分经营收益分配权；
2. 暂停违规业主或物业使用人的房屋装修备案、车辆进出权限；
3. 依本规约对其提起诉讼；

第 1、2 条限制时限至业主或物业使用人改正后终止。

第四十四条 物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第九章 纠纷的处理与相关民事诉讼

第四十五条 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) 物业服务企业调解；
- (二) 业主委员会调解；
- (三) 社区居民委员会调解；
- (四) 申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

因物业管理纠纷而引起的民事诉讼，其费用由参加诉讼的业主依法承担；属共同诉讼的，经业主授权，推荐诉讼代表人具体实施，诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

第十章 附则

第四十六条 本规约对本物业管理区域内的各业主和物业使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。

第四十七条 在遵循法律法规的前提下，本规约未尽事项由业主大会会议补充。与现行法律法规相冲突的，依照法律法规为准。

第四十八条 制定和修改的管理规约，按照规定报物业所在地街道办事处、社区居委会备案。

风和朗庭银杏院(琨瑜府)

业主大会筹备组

2026年6月10日