

业主大会通用守则

1. 健康与安全

1.1 业主、居住者及他人的健康与安全

任何业主或居住者，在使用其房产，或允许他人使用其房产时，不得危害其他业主、居住者或使用者的健康与安全。

1.2 易燃液体及其他危险物品的存放

(1) 除经业主大会书面批准，任何业主或居住者，不得在其房产内或共有部位使用、存放易燃化学品、液体、气体或其他易燃物品。

(2) 本规定不适用于以下情况：

(a) 家庭日常生活使用的易燃化学品、液体、气体或其他易燃物品；

(b) 机动车等内燃机油箱中的易燃化学品、液体、气体或其他易燃物品。

1.3 废旧物品处理

任何业主或居住者在处理垃圾或废旧物品时，必须确保不影响其他居住者或使用者的健康舒适和环境卫生。

2. 行政管理

2.1 使用计量表计量的服务及费用分摊

(1) 供应商为业主或居住者提供货物或服务并收取业主大会相应费用后，业主大会不得向业主或居住者收取额外费用。

(2) 如果供应商向业主大会出具账单，同时给予业主或居住者优惠或折扣，则业主大会不得向业主或居住者收取优惠或折扣前的数额。

(3) 分则(2)不适用于以下情况：

(a) 优惠或折扣必须由业主或居住者申请。业主大会已经给业主或居住者机会，而业主或居住者没有在供应商规定的付款日期之前申请。

(b) 优惠或折扣以退款的方式直接支付给业主或居住者。

3. 共有部位的使用*

3.1 共有部位的使用

(1) 任何业主或居住者，不得妨碍其他有权使用共有部位的人合法使用或享用共有部位。

(2) 除经业主大会书面批准，任何业主或居住者不得将共有部位的任何部分做为私家花园使用。

(3) 分则(2)中提及的书面批准可以规定批准的期限。

(4) 业主大会通过决议，认为某一动物存在危险或对共有部位造成滋扰时，必须将此决议及时通知豢养该动物的业主或居住者。

(5) 豢养动物的业主或居住者，在收到此类通知后，必须根据分则(4)妥善处置该动物。

(6) 分则(4)和(5)不适用于帮助伤残人士的动物。

3.2 车辆及在共有部位停车

除非在紧急情况下，

(a) 任何业主或居住者，不得，也不能允许他人，将车辆停放在共有部位或不属于自己的车位上。

(b) 任何业主或居住者，不得，也不能允许他人，将车辆停放在共有部位阻碍其他车辆或住户人员的出入。

(c) 任何业主或居住者，不得，也不能允许他人，在业主大会规定的停车场以外的任何地方停车。

3.3 对共有部位的损坏

- (1) 未经业主大会书面批准，任何业主或居住者不得损坏或擅自改动共有部位。
- (2) 未经业主大会书面批准，任何业主或居住者不得损坏或擅自改动共有部位中的任何一部分结构。
- (3) 分则(1)或(2)中提及的书面批准，可以规定批准的期限，而且可以规定改动和批准的条件。
- (4) 任何业主或业主授权的人员，可以安装锁具，栅栏，纱门、纱窗等安全防护设施防止他人、动物或昆虫进入，但所安装的防护设施须牢固，并且必须在颜色、材料及风格上与整体建筑保持和谐。
- (5) 分则(4)中提及的业主或业主授权的人员，必须保证防护设施安装正确且状态良好。

4. 私有房产 *

4.1 私有房产用途变更

任何业主或居住者，如果改变其私有房产的用途，且此改变会影响业主大会所投的房屋建筑保险的保费，例如：用途变更导致房产内有危险活动，房产用于商业或工业用途而非居住等，则必须书面通知业主大会。

5. 人员行为

5.1 业主、居住者和访客在共有部位的行为

任何业主或居住者，必须采取一切措施，确保其访客不以无理的方式干扰其他有权使用共有部位的人员。

5.2 噪音及其他滋扰行为的控制

- (1) 任何业主、居住者或访客，不得无理由制造噪音，打扰其他有权使用共有部位的人员。
- (2) 如果业主大会已书面批准可以产生噪音，则分则(1)不适用。

6. 纠纷的解决

- (1) 本守则规定的申诉程序适用于涉及业主、居住者或业主大会的纠纷。
- (2) 投诉方必须使用规定的表格以书面形式进行投诉。
- (3) 如果业主大会设有申诉委员会，投诉方必须通知该委员会。
- (4) 在没有申诉委员会的情况下，无论业主大会是否为纠纷中的一方，投诉方必须通知业主大会。
- (5) 纠纷各方在得知纠纷发生的10个工作日内，必须与申诉委员会或业主大会共同开会讨论解决纠纷的办法。
- (6) 纠纷涉及的任何一方，可以指定他人代其出席会议。
- (7) 如果纠纷未能解决，申诉委员会或业主大会必须根据《物业管理法 (2006年) 》第10部分的规定，通知各方有权采取进一步行动。
- (8) 《物业管理法 (2006年) 》第10部分所规定的任何进一步行动，与本守则无关，并不受本守则限制。

*说明：

1. 共有部位 (Common Property)

共有部位一般是花园、通道、墙壁、走道、车道、楼梯、电梯、大楼门厅、围墙等。共有部位由全体业主以“按份分权共有”形式共同拥有。

2. 私有房产 (Lot)

在《物业管理业主常识手册》中 Lot 翻译为“地块”。这里为了容易理解，翻译为私有房产，与共有部位对应。