

上饶市住宅物业管理条例

(2019年10月31日上饶市第四届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过
2019年11月27日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

目录

第一章 总则

第二章 新建物业和前期物业管理

第三章 业主、业主(代表)大会和业主委员会

第四章 物业管理

第五章 物业的使用和维护

第六章 监督管理

第七章 法律责任

第八章 附则

上饶市第四届人民代表大会常务委员会公告

第34号

《上饶市住宅物业管理条例》已由上饶市第四届人民代表大会常务委员会第二十六次会议于2019年10月31日通过,江西省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2019年11月27日批准,现予公布,自2020年3月1日起施行。

上饶市人民代表大会常务委员会
2019年12月16日

第一章 总则

第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护物业管理各方的合法权益,改善居民的居住和生活环境,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《江西省物业管理条例》等法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理,适用本条例。

本条例所称住宅物业管理(以下简称物业管理),是指业主自行或者通过选聘物业服务企业、委托其他管理人,对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理区域根据物业项目建设用地规划许可证确定的红线图范围,结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素综合确定。物业的配套设施设备共用的,应当划定为一个物业管理区域;但其设施设备能够分割、独立

使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

第四条 物业管理应当遵循业主自治、服务规范、政府监管、行业自律的原则。

第五条 市、县(市、区)人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业管理纳入社会治理体系,健全物业管理体制,完善物业管理的监督管理机制。

第六条 市人民政府住房和城乡建设主管部门负责本市行政区域内物业管理活动的指导、监督和管理。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门是物业管理活动的监督管理部门。

第七条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理,依法制定和组织实施自律性规范。

第二章 新建物业和前期物业管理

第八条 自然资源主管部门应当将下列基础设施和配套公共服务设施的建设要求,列入住宅小区建设项目的规划条件:

- (一)停放汽车的车位、车库;
- (二)摩托车、自行车、电动自行车停车场,以及电动自行车、汽车充电场所和设施;
- (三)全民健身设施;
- (四)物业管理用房;
- (五)法律、法规规定的其他应当列入规划条件的设施。

住宅小区建设项目达到一定规模,按照国家、省和本市有关规定必须配建的幼儿园、医疗卫生、社区居家养老和社区管理等公共服务设施,应当一并列入规划条件。

第九条 住宅小区建设项目的建设单位应当将下列设施的建设要求列入建设项目设计方案:

- (一)列入规划条件的设施;
- (二)安全防范设施;
- (三)通信基础设施;
- (四)快递服务设施;
- (五)建筑垃圾临时堆放场所;

(六)非住宅部分用于餐饮经营的油烟排放设施;

(七)法律、法规规定的其他应当列入设计方案的设施。

自然资源主管部门在核发住宅小区建设项目规划许可证时,应当审查建设项目设计方案中相关设施设计指标及其具体位置,并且征求住房和城乡建设主管部门的意见。

第十条 住宅小区建设项目的建设单位应当在取得房屋预售许可证前,通过招投标方式选聘物业服务企业实施前期物业管理,并与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同。分期开发的项目,其前期物业管理招投标,应当以全部物业管理区域为范围。

符合下列条件之一的,经住房和城乡建设主管部门批准,建设单位可以采用协议方式选聘物业服务企业:

- (一)同一物业管理区域内,多层、高层混合物业总建筑面积低于三万平方米,单体高层物业建筑面积或者纯别墅区建筑面积低于一万平方米的项目;
- (二)投标人少于三人的。

第十一条 建设单位应当在出售新建房屋前制定临时管理规约。前期物业服务合同和临时管理规约由建设单位在卖房时向买受人明示并经买受人书面确认。

建设单位、物业服务企业应当自签订物业服务合同和制定临时管理规约之日起十日内,持上述资料向物业所在地住房和城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)备案。

第十二条 新建物业符合下列条件后,建设单位方可办理物业交付手续:

- (一)建设工程竣工验收合格,取得自然资源、城市管理、住房和城乡建设、生态环境、人防等主管部门出具的认可或者准许使用文件,并经住房和城乡建设主管部门备案;
- (二)供水、排水、供电、供气、通信、公共照明、有线电视、安全防范等设施设备已按照规划设计要求建成且已达到国家、省有关建设标准,并与相关专业单位办理

移交手续,业主可以独立计量缴费使用;

(三)按照规划设计要求建设的生活购物场所、幼儿园、托儿所、邮政、医疗卫生、公共文化、全民健身、环卫、社区居家养老和社区管理等公共服务设施已建成;

(四)按照规划设计要求建设的道路、绿地、物业管理用房以及电动自行车、汽车充电场所等基础设施和公共配套设施已建成,能满足使用功能要求;

(五)电梯、二次供水、高压供电、压力容器、消防设施和器材等共用设施设备依照法律、法规规定已取得合法使用手续,需要进行检测的,已由具备相应资质的检测机构检测合格;

(六)消防车通道、消防登高场地、人防工程、地下空间已设置显著标志;

(七)物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全;

(八)法律、法规规定的其他条件。

第十三条 物业交付十五日前,建设单位与前期物业服务企业应当在住房和城乡建设主管部门的监督下,完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验,并签订物业承接查验协议,作为前期物业服务合同的补充协议。

在办理承接查验手续时,建设单位应当向前期物业服务企业移交下列资料:

- (一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、管线、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;
 - (二)设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料,出厂资料;
 - (三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;
 - (四)业主名册;
 - (五)物业管理所必需的其他资料。
- 前期物业服务企业应当自物业承接查验完成之日起三十日内,持建设单位移交的资料以及承接查验形成的资料向住房和城乡建设主管部门备案。
- (未完待续……)

广丰区人民医院五官科开设住院病区



为不断满足患者就诊的需求,广丰区人民医院坚持以病人为中心,持续引进、开展新项目、新技术,开设新科室、新病区。5月28日,区人民医院五官科正式设立住院病区,并开始收治住院患者。这是广丰区众多公立医院中首个独立开设的五官科住院病区。

新病区设立在综合大楼三楼,历经近半年的筹备和创建,增加了全新的护理单元。目前五官科共有医护人员18名,其中医师12名,护士6名,初期设置床

位12张,能为患者提供更贴心、优质的术后护理服务。

此外,医院斥资近290万元,对现有的医疗设备、基础设施建设进行了配套升级。引进了眼科A/B超声诊断仪、OCT眼底照相机、裂隙灯显微镜、电子纤维喉镜等一批先进的诊疗设备,对眼、口、耳、鼻、咽喉疾病的诊断手术治疗更准确、更有效。

“设立住院病区,能很好的解决患者术后护理问题。很多术后需要护理的患者可以直接在区人民医院接受治疗,再也不用跑到上级医院去了。患者无需承受奔波求医的辛苦的同时,也节省了更多的经济与时间成本。”五官科主任刘玉姬表示,随着住院病区的正式设立,五官科加强了人才储备,配置了更加先进的设备,将有力促进医院五官科医学的发展,提高综合能力,能给群众带来更好的就医体验。

五官科简介

五官科包括眼科、耳鼻咽喉科、口腔科三个专业的科室,拥有优秀的专业人才及先进的仪器设备。其中,主任医师1名,副主任医师1名,主治医师6名,住院医师3名,视光师1名,主管护师2名,护士6名。拥有耳鼻喉科综合台、眼科A/B超声诊断仪、OCT眼底照相机、裂隙灯显微镜、眼科手术显微镜、连体式牙科综合治疗机、全自动电脑验光仪、微波多

功能治疗仪、多功能耳鼻喉工作台、电子纤维喉镜等。能够开展五官科各种常见病、多发病的诊治。我们拥有一个团结、高效的团队,一流的设备,加上我们的一流服务,我们有能力和实力为广大五官科患者提供最高效、最优质、最经济的服务。

治疗范围

可开展白内障超声乳化人工晶体植入术、青光眼滤过术、虹膜周切术、翼状胬肉切除术、角膜缘干细胞移植术、鼻内窥镜下泪囊鼻腔吻合术、眼球摘除+义眼台植入术、上下睑内翻矫正术、眼睑肿物切除术、干眼治疗、医学验光配镜、扁桃体切除术、腺样体切除术、声带小结及息肉切除术、经鼻内镜鼻息肉切除术、经鼻内镜鼻窦开放术、鼓膜修补术及耳内镜骨膜修补术、耳前瘻管切除术、上颌窦根治术、拔牙术、补牙术、口腔粘膜病治疗、颌面部清创缝合术、牙列矫正术、黏液囊肿切除术、活动义齿修复术、牙根尖切除、固定义齿修复术、颌面部肿物切除术(1)全瓷牙(2)金属烤瓷牙(3)贵金属烤瓷牙(4)固定钢牙、舌系带延长术、舌下腺摘除术、牙根管治疗术、牙片拍摄、自体牙再植术。

咨询电话:0793-2679602