

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)

第十四条 建设单位应当将验收合格的供水、供电、供气、通信、有线电视等公用事业经营设施设备及其施工图纸,移交相关专业经营单位维护管理。

未移交前,前款规定的设施设备的维修、养护和管理责任由建设单位承担。

第三章 业主、业主(代表)大会和业主委员会

第十五条 房屋的所有权人为业主。尚未登记取得所有权,但基于买卖、赠与、继承或者征收补偿等法律事实已经合法占有建筑物专有部分的人,视为业主。

房屋的租用人、借用人等物业使用人可以根据业主的书面授权行使相关权利并承担相应义务。物业使用人违反物业管理相关法律法规、管理规约规定的,有关业主应当承担连带责任。

第十六条 一个物业管理区域成立一个业主大会,业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

一个物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十七条 一个物业管理区域内,房屋出售并交付的建筑面积达到建筑物总面积百分之五十以上的,建设单位应当在三十日内向物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)提出召开首次业主大会的书面报告,并提供相应资料。

建设单位未及时向书面报告的以及未成立业主大会的原有住宅小区,十名以上业主可以联名向物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)提出召开首次业主大会的书面要求。

第十八条 街道办事处(乡镇人民政府)应当在接到建设单位书面报告或者业主书面要求后的三十日内,会同住房和城乡建设主管部门组建业主大会筹备组(以下简称筹备组)。筹备组应当自成立之日起七日内,将成员名单在物业管理区域内公告。

筹备组由业主、建设单位代表,物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)、住房和城乡建设主管部门、居(村)民委员会代表组成。筹备组人数应当为五至十一人的单数,其中业主代表人数所占比例应当

不低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处(乡镇人民政府)代表担任。

筹备组中的业主代表,由街道办事处(乡镇人民政府)或者居(村)民委员会组织业主推荐产生。街道办事处(乡镇人民政府)应当对拟进入筹备组的业主代表进行资格审查。

第十九条 新建物业首次业主大会会议的筹备经费根据物业管理区域规模、业主人数和建筑面积等因素确定,由建设单位承担。建设单位应当在办理承接查验前,将首次业主大会会议筹备经费交至住房和城乡建设主管部门指定的银行账户,供业主大会筹备组使用。

未成立业主大会的原有住宅小区首次业主大会的筹备经费,由全体业主共同承担。

首次业主大会筹备经费的具体标准和管理办法,由市人民政府住房和城乡建设主管部门制定。

筹备组应当制定筹备经费使用方案并公示,经街道办事处(乡镇人民政府)审查,报住房和城乡建设主管部门备案后执行。

第二十条 筹备组中的业主代表应当具有完全民事行为能力,遵守有关法律法规,热心公益事业,责任心强,具有一定的组织能力和文化水平。

业主有下列情形之一的,不得担任筹备组中的业主代表:

(一)本人或者其配偶、直系亲属在同一物业管理区域内的物业服务企业任职,或者与该物业服务企业有其他利害关系的;

(二)索取、非法收受建设单位、物业服务企业财物的;

(三)违法搭建建筑物、构筑物,破坏房屋承重结构、主体结构;

(四)有个人信用不良记录且未消除的;

(五)受过拘留处罚或者刑事处罚的;

(六)其他不适合担任筹备组中业主代表的情形。

第二十一条 筹备组应当自成立之日起六十日内,组织召开首次业主大会会议。

筹备组履行职责的期限,应当到首次业主大会会议选举产生业主委员会之日终止。

第二十二条 业主大会履行下列职责:

(一)制定和修改业主大会议事规则及管理规约;

(二)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;

(三)监督业主委员会工作,听取业主委员会的工作报告,改变或者撤销业主委员会不适当的决定;

(四)选聘、解聘物业服务企业;

(五)拟订物业服务内容、标准以及物业服务收费方案;

(六)筹集和使用共用部位、共用设施设备专项维修资金;

(七)依法决定改建、重建建筑物及其附属设施;

(八)依法决定改变共有部分的用途;

(九)决定利用共有部分进行经营以及所得收益的分配和使用;

(十)法律、法规或者管理规约规定的应当由业主共同决定的事项。

第二十三条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见以及网络讨论和投票的形式召开。

业主大会会议采用集体讨论形式的,业主可以自行参加,也可以书面委托代理人参加;采用书面征求意见形式的,应当将征求意见书送交每一位业主,无法送达的,应当在物业管理区域内公告;采用网络讨论和投票形式的,应当对业主进行网络实名认证,并接受住房和城乡建设主管部门的监督。

第二十四条 物业管理区域内的业主人数较多的,业主大会可以决定成立业主代表大会,履行业主大会职责。

业主代表大会由业主按楼(幢)、单元或者楼层为单位推选业主代表组成,每楼(幢)至少有一名业主代表,业主代表总人数一般不少于三十人且不超过八十人。

业主代表大会的议事规则,由业主大会制定。

第二十五条 业主代表实行任期制,任期和业主委员会任期相同,可以连选连任。

业主代表已经不具备业主身份的,其代表资格自行终止;业主代表不履行职责的,其所代表楼(幢)、单元或者楼层的业主可以协商决定终止其代表资格。业主代表资格终止后,由相关业主重新推选业主代表。

第二十六条 业主代表在参加业主代表大会前,应当就业主代表大会会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主的意见。需全体业主投票表决的事项,业主的选票经本人签字后,由业主代表提交业主代表大会会议。

第二十七条 业主委员会负责执行业主(代表)大会决定的事项,履行下列职责:

(一)召集业主(代表)大会会议,报告物业管理的实施情况;

(二)代表业主与业主(代表)大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;

(三)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;

(四)监督专项维修资金的使用;

(五)督促业主按时交纳物业服务费用;

(六)监督管理规约的实施;

(七)调解业主间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(八)劝阻业主或者物业使用人违法装饰装修房屋;

(九)业主(代表)大会赋予的其他职责。

第二十八条 业主委员会成员由五至十一人单数组成。业主委员会成员实行任期制,每届任期为三至五年,可以连选连任,具体由业主大会议事规则确定。

业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议,在业主委员会成员中推选主任、副主任。

第二十九条 召开业主(代表)大会、业主委员会会议,业主委员会应当事先将会议时间、地点、议题和议程书面通知所在地住房和城乡建设主管部门、居(村)民委员会,并邀请住房和城乡建设主管部门、居(村)民委员会派代表参加,听取住房和城乡建设主管部门、居(村)民委员会意见、建议。(未完待续.....)

关于国营五峰山垦殖场公租房第三批配售人员审核结果的公示

经国营五峰山垦殖场公租房租售并举工作领导小组审核,现将国营五峰山垦殖场公租房第三批配售人员审核结果公示如下:

Table with 12 columns: 序号, 申请人姓名, 所属村(居), 家庭人数, 现有住房建筑面积(平方米), 家庭年收入情况(元), 是否拥有家庭乘用车, 是否拥有大型机械等大宗财产, 是否拥有店铺及商品房, 是否享受公益性住房, 村民代表意见, 村(居)初审意见, 是否办理社会保险, 户籍所在地. Rows include 邹桂英, 邹桂臣, 徐启青, 吴云华, 夏起新, 毛麒森.

对以上公示人员,如有异议请在公示期内反映。公示时间:2020年1月8日至2020年1月15日。

反映地点:五都镇党政办 举报电话:0793-2762316

2020年1月8日 五都镇人民政府

寻亲公告

(编号 2020001) 被收养人:刘湘淋,性别:女,年龄:7岁。2015年8月10日在上饶市东方医院被送养,现与收养人刘在华共同生活。

现进行公告,如有其生父母和其他监护人信息或者有关违法线索,请及时来电、来信向公安机关反映。

(编号 2020002) 被收养人:余浩荣,性别:男,年龄:3岁。2018年7月21日被遗弃在江西省上饶市广丰五都镇转盘宾馆门口,现与收养人余敦杰共同生活。

现进行公告,如有其生父母和其他监护人信息或者有关违法线索,请及时来电、来信向公安机关反映。

(编号 2020003) 被收养人:鲍博朗,性别:男,年龄:3岁。2018年1月2日被遗弃在江西省上饶市广丰区洋口镇青桥村慈坞一村民家门口,现与收养人杨卫英共同生活。

现进行公告,如有其生父母和其他监护人信息或者有关违法线索,请及时来电、来信向公安机关反映。

联系方式: 江西省上饶市广丰区公安局户政科:0793-2656506 芦林派出所:0793-2625110 来信地址: 江西省上饶市广丰区芦林派出所所长收 2020年1月6日

联系方式: 江西省上饶市广丰区公安局户政科:0793-2656506 横山派出所:0793-2602127 来信地址: 江西省上饶市广丰区横山派出所所长收 2020年1月6日

联系方式: 江西省上饶市广丰区公安局户政科:0793-2656506 洋口派出所:0793-2682226 来信地址: 江西省上饶市广丰区洋口派出所所长收 2020年1月6日