长春市住宅小区建后管理办法

第一章　总则第二章　管理机构第三章　房产管理第三章　市政公用设施和园林绿化管理第四章　卫生和治安管理第五章　奖励与处罚第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为了加强住宅小区建成后的管理，保障小区居民的方便、安定、整洁、优美、文明的生活环境，根据国家和省有关规定，结合我市具体情况，制定本办法。　　第二条　凡我市旧城区改造和新区开发的住宅小区建成后的管理，均适用于本办法。　　第三条　住宅小区建成后，实行属地管理的原则，由所在区人民政府组建小区管理委员会，负责管理。　　第四条　凡住宅小区内的单位和居民均须遵守本办法，积极参加各项公益劳动，共同维护和管理好住宅小区。第二章　管理机构　　第五条　住宅小区管理委员会（以下简称管委会）是在区人民政府和所在街道办事处领导下，对本住宅小区进行综合管理的专门机构。其职责是：　　（一）负责组织、协调有关部门，做好本住宅小区内的房屋、市政、绿化、环卫等管理工作，为单位和居民创造一个良好的生活环境；　　（二）负责维护本住宅小区内的社会治安，为单位和居民创造一个安定的生活秩序；　　（三）负责组织发展各种生活服务事业，为居民提供一个方便的生活条件；　　（四）负责贯彻执行上级有关的政策和法规规章，并向有关部门反映小区内的单位和居民群众的意见和要求。　　第六条　管委会由下列部门组成：主任由当地街道办事处主任或副主任兼任，吸收公安、房管、市政、园林、环卫等有关部门的人员及产权单位和居民委主任参加。　　第七条　管委会实行统一领导、联合办公、分工负责、综合管理的原则，对住宅小区内有关管理的重大事项，由管委会集体研究决定。　　第八条　根据有偿服务的原则，住宅小区要按月收取管理费，用于小区管理支出。　　住宅小区内居民每户每月缴纳管理费一元，单位每月缴纳十元。由管委会负责把居民和单位缴纳费用的使用情况定期公布于众。第三章　房产管理　　第九条　住房小区的房产根据《吉林省城镇房产管理条例》和市政府的有关规定，分别采取下列形式进行管理：　　直管：由房管所（站）直接管理，收缴租金并负责房屋维修。　　托管：房屋产权单位委托房管部门代为管理，收缴租金和维修房屋。　　自管：房屋产权单位或产权人自行管理和维修。　　住宅小区房产管理以直管为主，积极发展托管，以利于统一管理和维修。　　第十条　住宅小区内的房屋，必须依照批准的规划设计用途使用，任何单位和个人未经房屋产权部门批准不得私自出售、转让、出租、改装或变更其用途，如确需出售、转让、出租、改装或变更用途的，须经管委会同意，报房屋产权部门批准。变更用途的，还须经规划部门批准。　　第十一条　住宅小区内的房屋及各类建筑物必须保持完好、整洁和安全。不得在墙壁上乱开门窗和打洞；不得在楼房内搭炕；不得在公共走廊、楼梯和屋面上堆放物品；不得私自封闭阳台或在上面存放超重或有障观瞻的物品。　　封闭阳台，应统一式样，经管委会同意，报城建部门批准后方可进行。　　第十二条　任何单位和个人不得在小区的庭院、楼间空地内进行各种违章建筑和乱圈、乱围、乱挖、乱种或任意堆放物品。第三章　市政公用设施和园林绿化管理　　第十三条　住宅小区要严格贯彻执行《长春市市政工程设施管理条例》、《长春市城镇园林绿化管理条例》、任何单位和个人不得违反。　　第十四条　住宅小区内的给水、排水、供气、供热、供电、通讯、道路、路灯、环卫、消防、人防设施的管理、维修、应在管委会的组织下，由专业部门负责进行。　　第十五条　住宅小区内所有单位和居民，都要爱护市政公用设施，不得随意拆除和损坏。　　第十六条　凡占用和挖掘住宅小区内道路的，须管委会同意和经城建、公安部门批准，任何单位和个人不得私自占用或挖掘。经批准的挖掘工程，要按期复原。　　第十七条　住宅小区内的树木、花草、绿地、绿篱、护栏、雕塑、景点、游园及围墙等，由管委会派专人养护和管理；商业网点及其它公用服务单位的园林绿化，由使用单位负责养护和管理。第四章　卫生和治安管理　　第十八条　小区管委会要贯彻执行《长春市市容环境卫生管理条例》，建立健全小区内的各项卫生规章制度，抓好经常性的爱国卫生运动。　　第十九条　住宅小区内的环境卫生，实行专业部门与群众分工负责相结合的管理原则：　　（一）公共厕所及垃圾的清掏清运，由环卫部门负责；公厕、垃圾箱、卫生箱等环卫设施，由管委会进行管理。　　（二）商业服务网点及其它公共建设单位，按照“门前三包”的原则，负责各自责任区的环境卫生管理工作。　　（三）小区内的小巷、楼间空地、公共绿地、游园以及其它公共场所的环境卫生，由管委会组织专业队伍清扫。　　（四）住宅楼内走廊、楼梯，由住户轮流负责清扫。　　第二十条　住宅小区居民的自行车、摩托车，由管委会组织看管，不得在庭院、走廊、楼梯内随意摆放；非小区内的自行车、摩托车进入小区，必须存放在存车棚内。　　第二十一条　禁止大型载重车辆和拖拉机及履带式车辆在小区内行驶。除特种车和小型车外，其它机动车辆驶入小区，必须取得管委会同意，并按指定路线行驶，未经管委会允许，非小区内的单位和居民住户的机动车不得在小区内停放过夜。　　第二十二条　住宅楼和商业服务网点及其它公共建设单位的一层窗户，必须安镶铁栅栏，管委会要组织人员进行巡逻，以保证居民的安全。第五章　奖励与处罚　　第二十三条　对执行本办法成绩显著的单位和个人区政府或街道办事处予以表彰奖励。　　第二十四条　对违反本办法的单位和个人，由管委会或各主管部门分别按《吉林省城镇房产管理条例》、《长春市市容环境卫生管理条例》和《长春市城镇绿化管理条例》、《长春市市政工程设施管理条例》以及《中华人民共和国治安管理处罚条例》进行处罚。第六章　附则　　第二十五条　本办法由各区人民政府组织实施。　　第二十六条　本办法自公布之日起施行。