抚顺市人民政府关于印发《抚顺市居住小区管理暂行办法》的通知

第一章　总则第二章　管理机构和经费第三章　建设、验收和移交第四章　房产土地管理第五章　市政和公用设施管理第六章　环境卫生管理第七章　交通和治安管理第八章　附则 　　各县、区人民政府，市政府各部门，各企事业单位：　　《抚顺市居住小区管理暂行办法》业经市政府第18次常务会议讨论通过，现印发给你们，望认真贯彻执行。抚顺市居住小区管理暂行办法第一章　总则　　第一条　为加强我市居住小区管理，为居民提供整洁、文明、舒适、安全的居住环境，制定本办法。　　第二条　本办法所称居住小区，是指包括住宅及其配套的公共服务设施，建筑总面积为３万平方米以上（含３万平方米）的居民住宅区。　　第三条　凡在本市城市规划区内，由开发企业建设、其他企事业单位建设或企事业单位联合建设的居住小区，均须遵守本办法。　　第四条　居住小区实行属地管理与专业部门管理相结合，以属地管理为主的原则。在区人民政府的统一领导下，组成以街道办事处为主，由房管、环卫、公安等单位或部门以及住户代表参加的居住小区管理委员会，具体负责实施管理。由企事业单位自建自管的居住小区，可在街道办事处的领导下，由企事业单位按本办法自行管理。　　第五条　市城乡建设委员会及有关部门负责对居住小区管理的界定、指导、监督和协调工作。第二章　管理机构和经费　　第六条　居住小区管理委员会由街道办事处领导人员任主任，由房产管理所、公安派出所等单位或部门领导人员任副主任。居住小区管理委员会要建立例会制度，定期研究、安排小区管理工作。　　第七条　街道办事处负责管理居住小区的职责：　　（一）贯彻执行国家和地方的有关法律、法规和行政规章，结合实际制定并组织实施小区的规章制度；　　（二）组织、协调有关方面做好居住小区的房屋、市政、绿化、环卫、治安、交通等管理工作；　　（三）组织发展多种经营，实行有偿服务；　　（四）征收、使用小区管理经费；　　（五）维护小区内的社会治安，组织创建文明小区和小区达标活动；　　（六）搜集并向上级有关部门反映小区内的单位和居民群众的意见和要求。　　第八条　居住小区管理费按下列渠道筹集：　　（一）街道办事处每月向居住在小区内的每户居民收取小区管理费２元，已交管理费的居民不再交纳卫生费。　　（二）建设或开发单位在居住小区竣工验收移交时，按小区总建筑面积每平方米１元的标准，向当地居住小区管委会交纳一次性管理费，物价部门在审批商品房价格时可计入价格之中。　　（三）市建委每年从城市建设维护费中按０．５％的比例提取资金，作为各区直接管辖的居住小区的管理补贴经费，各企业事业单位自建自管的居住小区的管理费用，由单位自行解决。　　（四）从小区经营服务的收入中提取一定比例的资金，补充小区管理费用。　　第九条　小区管理经费单独在银行开户，实行专款专用，其使用范围是：　　（一）小区街路、公厕清扫、保洁和管理的人工费；　　（二）小区绿化日常管理，树木、花草补种和喷药除虫的人工费；　　（三）小区路灯等设施维护管理的人工费；　　（四）小区设立卡口，交通管理人员的人工费；　　（五）小区办公经费等。　　第十条　居住小区的管理费属于行政事业性收费，各小区管委会在收费前要到物价部门办理收费许可证。使用居住小区管理费要坚持专款专用、合理开支、严格管理、集体决定的原则，并接受市建委、财政、物价和审计部门检查、监督。第三章　建设、验收和移交　　第十一条　居住小区的建设必须坚持统一规划、综合开发、配套建设的原则，严格按规划设计进行住宅、配套设施和环境建设，确保小区使用功能完好。　　第十二条　居住小区建成后，由建设或开发单位向市城市建设综合开发办公室提交小区竣工综合验收申请书，由市城市建设综合开发办公室会同城建、公用、规划、区和街道办事处联合组成验收小组，按验收标准对小区进行全面检查验收。　　第十三条　居住小区检查验收合格后，由市城市建设综合开发办公室发给小区竣工综合验收合格通知书，建设或开发单位持通知书与区、街办理移交手续；验收不合格的要限期解决存在的问题，直至验收合格。　　第十四条　居住小区验收移交时，要将小区管理办公用房、自行车棚（库）、文化娱乐活动场所交小区管委会管理。第四章　房产土地管理　　第十五条　居住小区内的房屋，由房屋产权部门按照房管规定统一实行行政管理。由市房管部门直接管理的房屋产权归国家所有，由市房管部门直接管理、维修和收缴租金；企业事业单位的自有房屋，其管理、维修和租金收缴由单位自行负责；私人房屋按有关规定自行管修。　　第十六条　居住小区内的住户必须遵守房产管理规定，自觉维护房屋及其设施，不得擅自改变房屋的使用性质、结构、外型和色调，严禁乱拆、乱建、开门开窗。不得私自转租、转兑、转借及交换房屋的使用权。　　第十七条　居住小区内的住户，严禁在阳台上堆放超宽、超重和吊挂有碍观瞻的物品，不准在房屋中私自安装动力设备或从事磨损、震动和腐蚀房屋及其设施的生产活动。　　第十八条　居住小区内的土地不准随意挖掘或占用，严禁在小区内乱搭、乱占、乱建。施工单位因供暖、供电、上水、下水、煤气等地下管网养护或维修需要挖掘时，须经市或区主管部门批准、持批件到小区管委会登记后方可施工。第五章　市政和公用设施管理　　第十九条　居住小区内的道路、桥涵、上水、下水、供暖、煤气、供电、电讯、路灯、窨井等设施，分别由各专业部门负责维修、养护。街道办事处负责日常管理监护，发现损坏及时报修。　　第二十条　居住小区内的庭院、绿化、景点、建筑小品及文化娱乐设施，由居住小区管委会负责管理，严禁践踏、损坏或改作它用。　　第二十一条　居住小区内的自行车棚（库）、文化活动室等公共设施，向用户开放，实行有偿服务，由居住小区管委会统一管理。第六章　环境卫生管理　　第二十二条　居住小区内公厕管理、垃圾清运由环境卫生管理部门负责。楼内外环境卫生及庭院道路由居住小区管委会负责保洁，实行分片包干，责任到人。垃圾应日产日清，粪便应及时清掏，确保小区环境卫生良好。　　第二十三条　居住小区内的住户应注意保持环境卫生，不准向楼下乱扔污物，不准在小区内饲养家畜家禽。第七章　交通和治安管理　　第二十四条　居住小区内禁止履带车、载重车和拖拉机驶入或穿行。如强行驶入，损坏路面，撞坏围栏，压坏花草树木，按有关规定处理。　　第二十五条　居住小区内严禁使用高音广播喇叭和高噪音作业。单位或家庭组织娱乐活动不得妨碍周围居民休息。　　第二十六条　居住小区内严禁存放易燃易爆、有毒有害、放射性及污染环境的危险物品。　　第二十七条　居住小区内的治安管理由公安派出所负责，居住小区管委会密切配合，组织群众性的联防巡逻队，轮流值班，巡逻护院、防火、防盗。第八章　附则　　第二十八条　对执行本办法在管理中成绩显著的单位和个人，市有关部门予以表彰，对违反本办法的单位和个人，由有关部门按规定予以处罚。　　第二十九条　在城市规划区内建筑总面积不足３万平方米的住宅群体，可参照本办法执行。　　第三十条　本办法由市城乡建设委员会负责解释。　　第三十一条　本办法自发布之日起施行。