

明年2月1日起济南将实行新的物业管理办法

物业保修期内业主可用保修金

日前,《济南市物业管理条例》已经济南市政府常务会议讨论通过,将于明年2月1日起实施。记者比较发现,与10月份公布的征求意见稿相比,最终版的办法在不少方面进行了完善。

文/片 本报记者 刘雅菲

▶办法规定,物业公司要建立、健全物业服务档案保管、移交等制度,而服务档案也是物业公司在等级评比时的重要依据。(资料片)



文/片 本报记者 刘雅菲

物业交付使用前 开发商应缴质量保修金

《济南市物业管理条例》从物业交付和前期管理、业主自治管理、物业管理服务、物业的使用与维护等方面进行了明确的规定。

其中,在物业交付之前,办法规定,房地产开发企业应当与选聘的前期物业服务企业签订前期物业服务合同,并且使用市住房保障管理部门制定的前期物业管理合同和临时管理规约示范文本。

承接新建物业的服务企业在现场查验中,应当将物业共用部位、共用设施设备不符合约定或者规定的情形书面通知房地产开发企业,房地产开发企业应当及时解决并组织物业服务企业复验。

如果物业在保修期之内出现质量缺陷,办法规定要由房地产开发企业负责保修。并且在新建物业实行质量保修金制度。要求房地产开发企业在新建物业交付前一次性缴存质量保修金。房地产开发企业在物业保修期内未及履行保修义务的,业主或者物业服务企业可申请使用物业质量保修金予以维修。保修期满后,物业质量保修金余额及利息应当及时退还。

业主大会会议

应由半数以上业主参加

目前越来越多的小区有了

自己的业主委员会,进行业主的管理自治。相较于征求意见稿,最终版的办法对于业主大会筹备组的工作职责进行了更明确的规定,明确了筹备组由业主代表和街道办事处、乡(镇)人民政府、社区居民委员会工作人员组成,房地产开发企业可以派员参加。其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。业主代表由业主自发推荐或者由街道办事处、乡(镇)人民政府组织推荐产生。

筹备组应当自组建后七日内,将其成员名单和工作职责在物业管理区域内公示。并且要确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容;草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则;确认业主身份,确定业主在首次业主大会会议上的投票权数;提出首届业主委员会委员候选人条件和选举办法;以及召开首次业主大会会议的其他准备工作。

召开首次业主大会后选举产生首届业委会,而业委会则要按照议事规则定期召开业主大会,或者经百分之二十以上的业主提议召开业主大会临时会议。业主大会会议应当由物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

物业公司自行招聘保安 要向公安机关备案

办法规定,物业服务企业应当依法取得资质证书,并在其资质等级许可的范围内从事

物业服务活动。物业服务企业提供物业服务应当实行项目经理责任制。项目经理信息应当在物业管理区域内向业主公示。

物业服务企业自行招聘保安员的,应当依法向公安机关办理备案手续。从事物业管理的专业人员也应当按照国家有关规定取得职业资格证书;从事锅炉、电梯、消防、电气、制冷作业等的物业服务人员应当具备相应从业资格。

在《征求意见稿》中就已明确,住宅小区内供水、供电、供气、供暖、通讯、有线电视等专业经营单位应当依法向最终用户收取有关费用,相关专业经营单位不得强制物业服务企业代收其收取业主应当缴纳的费用,不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向业主提供服务。最终版的办法中又添加了一条:物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。

但《征求意见稿》中提出的业主出租房屋的,应当告知业主委员会和物业服务企业这一条,在最终版中被删除了。

物业服务中遇到问题

可按以下方式投诉

在《征求意见稿》中,最大的亮点就是物业管理中居民可能遇到的各项问题都有了明确的投诉单位。最终版的办法又对这些投诉情况进行了更详尽的规定。

其中,向住房保障管理部

门投诉的问题被扩充到六条,分别是未按照物业服务合同约定提供服务的;未取得资质证书从事物业管理的;将物业管理区域内的全部物业管理一并委托其他单位或者个人管理的;擅自改变物业服务用房用途的;擅自撤离物业管理区域、停止物业服务的;套取、挪用物业专项维修资金的。

此外,违反办法中擅自改建、占用公共部位等七条与城管相关的事项,可向城管执法部门投诉;

物业保修期内出现工程质量缺陷得不到及时维修的,向城乡建设部门投诉;

占用阻塞消防通道、挪用损毁消防设施,影响消防安全的,向公安机关消防机构投诉;赌博、利用迷信活动危害社会的,违反规定饲养动物干扰他人正常生活的,存储易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品的,向公安机关投诉;

电梯、锅炉等特种设备存在事故隐患的,向质监部门投诉;

物业服务企业违规收费的,向物价部门投诉;

供水、供暖、供气专业经营单位未依法承担专业经营设施设备和相关管线维护保养责任的,向市政公用部门投诉;

电力专业经营单位未依法承担电力线路、设施及相关设备维护责任的,向经济和信息化部门投诉。

《征求意见稿》中提到的向环保执法部门投诉的排放有毒、有害物质等行为,在最终版办法中并未提及。

律师和专家献策“反家暴” 设置处罚考验期 增设家庭暴力罪

本报12月10日讯(记者 杜洪雷) 近日,国务院法制办公布了《中华人民共和国反家庭暴力法(征求意见稿)》,公开征求社会各界意见。10日,省城多名律师和法律专家将讨论总结的建议邮寄到国务院法制办,供立法专家在出台反家庭暴力法时参考。

“家庭暴力广泛地存在于家庭生活中,其比例不少于30%。”山东新亮律师事务所主任王新亮称,其曾经代理过家庭暴力的案件,发现受害人因为家庭暴力身心受到极大的伤害,却得不到有效的支持。“现在反家庭暴力法征求意见稿是一个巨大的进步,但同时我们发现征求意见稿中部分条文规定比较含糊,惩治措施过于软弱。”王新亮说道。

为此,王新亮召集包括康桥律师事务所、诚信人律师事务所等多家律师事务所律师和多个院校的法学教授,针对征求意见稿进行研讨。在讨论中,律师和法学专家对于条文进行逐一分析,找出认为可以修订的地方,并且对部分内容达成了一致看法。

“在反家庭暴力法的处罚中设置考验期制度。当加害人的行为已经违法达到追究相关责任的时候,如果能取得受害人的谅解并且受害人明确表示不想追究加害人的责任时,可以设置一个合理的考验期,只要在考验期内加害人未再实施新的家庭暴力,考验期结束,相关责任不再追究。”律师高大欣称,如果只要加害人的行为违法或者犯罪就予以追究,其结果往往会拆散家庭,虽然制止了家庭暴力,但同时也拆散了一个家庭。

多位律师和专家认为,征求意见稿中“违反治安管理处罚法的参照治安管理处罚法进行处罚,违反刑法的适用刑法进行处罚”,这一规定根本就没有体现出反家庭暴力法的特点。“在家庭暴力案例中故意伤害致死、故意杀人等案件所占的比例非常小,而长期的、不是特别严重的家庭暴力所占的比例最多,如果只用治安管理处罚法追究责任,处罚太轻,会使大量的、真正对受害人造成最大侵害的家庭暴力行为得不到处罚。”因此,山东社会科学院法学研究所副所长李海峰教授建议增设“家庭暴力罪”,以警示那些肆意对家庭中弱势成员的身体和精神侵害的施暴者。

此外,专家建议增设“家庭诚信档案”。所谓家庭诚信档案是指将个人是否有家庭暴力的信息登记在案,由基层组织、妇女联合会、民政部门备案,一旦加害人登记结婚时,有义务告知结婚对象。

胰岛素注射 从此 不打针

“透射” VS “注射”
引起的技术革命

专利号: 2009 2 0027382 1

1.实用新型专利,促进好吸收;
锁定安瓿微孔,弥散好。
锁定注射深度,易吸收。

2.“三大”核心科技
微孔制造技术
安瓿压力释放技术
安瓿防爆安全技术

中保康无针注射器,具有以下优势:

- 1.可减轻注射时的痛苦
- 2.避免针头刺破事故的发生
- 3.排除交叉感染
- 4.不会产生硬结
- 5.不会产生溃烂
- 6.无漏液现象
- 7.其他特点:无针注射器无需拆洗,操作简单,体积小,携带方便。

中保康 无针注射器

中保康,保卫中国糖友健康

产品简介:
本产品是由我公司自主研发的主要适用于注射胰岛素的新型给药系统,本产品不使用传统针头,用储存注射用药液的一次性使用无菌安瓿充当注射用针头,利用推射器产生的压力将一次性使用无菌安瓿内的药液穿透皮肤喷射至皮下,完成注射过程。具有无针、无痛、无交叉感染、使用方便的优势。

中保康无针注射器由两部分组成:第一部分为取药注射部分,第二部分为动力推动部分。一次性使用无菌安瓿(简称安瓿)、一次性使用药液转移器(简称转移器)组成产品的注射及取药部分;推射器及复位器组成了产品的动力推动部分。

中保康无针注射器的使用步骤分为复位、取药、注射三步。

关爱糖尿病患者疼痛 倡导“无针透射”

山东中保康医疗器械有限公司
济南办事处
地址:济南市槐荫区经四纬十二路口
(槐荫区人民医院)向南20米路西沿街商厦
电话:0531-55552323
Email:sczbk2014@126.com

注册号:国食药监械(准)字2012第3151671号

经四纬十二站:1、78、K90路; 经五纬十二站:2、13、29、120、K20、K58、K59、K96、K98路。