岳阳市物业专项维修资金使用实施细则

（讨论稿）

第一章 总 则

第一条 【制定依据】为健全我市物业专项维修资金管理制度（以下简称维修资金），促进维修资金安全高效使用，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》《湖南省物业管理条例》《关于加强物业专项维修资金管理的通知》等相关政策法规，结合实际，制定本实施细则。

第二条 【使用原则】维修资金使用应当遵循所有权人决策、政府监督、公开透明、方便快捷、受益人与负担人相一致的原则。

第三条 【使用类别】维修资金使用分为一般使用程序和应急使用程序。

第四条 【使用范围】维修资金应当专项用于物业共有部分保修期满后的维修、更新和改造（以下简称物业维修工程），不得挪作他用。

物业共有部分是指根据法律法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部分。

第五条 【使用限制】下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共有部分维修、更新和改造费用；

（二）依照规定应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏物业共有部分所需的修复费用；

（四）规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等专有部分的维修费用；

（五）根据国家有关规定或者物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的物业共有部分的维修、养护费用。

第六条 【费用分摊】物业维修费用管理规约或业主有约定的，从其约定；没有约定或约定不明确的，按照下列原则分摊：

（一）属于物业管理区域内全体业主共有部分维修的，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（二）属于单幢物业业主共有部分维修的，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（三）属于一个单元内业主共有部分维修的，由单元内业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（四）分期开发建设属于同一物业管理区域，需分期进行维修的，由该期相关业主按各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（五）专属于地下车库的维修、更新和改造，由地下车库业主按各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

已交存维修资金的，分摊费用从业主分户账中列支。业主分户账面余额不足以支付分摊费用的，由该业主补足。未交存维修资金的，分摊费用由该业主直接支付或补交维修资金后分摊。

第七条 【资金拨付】物业维修工程原则上依申请一次性拨付，预算费用超过100万元的，依合同约定可按工程进度预拨一次不超过预算金额50%的维修费用。

第八条 【组织实施主体】已成立业主委员会（物业管理委员会）的，由其组织实施或由其委托物业服务人组织实施；没有业主委员会（物业管理委员会）但有物业服务人的，可由相关业主委托物业服务人组织实施；没有业主委员会（物业管理委员会）和物业服务人的，或者有但不履职的，由相关业主代表或街道指导社区组织实施（以下统称申请人）。

第二章 一般使用

第九条 【一般使用程序】一般使用按照下列程序使用维修资金：

（一）申请报备。申请人根据共有部分损坏情况，与受益范围内的相关业主代表等共同拟定包括维修范围、预算费用、列支范围、施工单位选定方式、隐蔽工程、工程质量和安全监管等内容的维修资金使用方案（以下简称使用方案），同时向管理机构申请使用报备（示范文本）。

（二）外勘确认。管理机构收到使用申请后及时告知申请人使用范围维修资金归集情况并共同查勘现场，明确维修资金列支范围，符合使用范围的出具外勘意见并从维修资金管理系统打印受益范围业主含预分摊费用等内容的签名表。

（三）方案表决。申请人将使用方案等相关资料在物业管理区域和拟维修项目的显著位置（如电梯厅、主要出入口、业主微信群等）公示，公示时间不少于七日，使用方案由列支范围内专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积和参与表决人数双过半的业主确认同意。

（四）组织施工。业主表决通过后公示期满无异议或者异议不成立的，申请人依规选择施工单位并签订合同，组织进场施工，全程监督施工质量及施工安全，并对施工前、中、后的情况拍照记录，形成影像资料。

（五）工程验收。工程竣工后，申请人应当组织业主代表、业主委员会（已成立的需参与）、物业服务人、施工单位、监理单位（已聘请的需参与）、工程造价咨询机构（已聘请的需参与）等相关方对物业维修工程进行验收，共同签署验收意见。

结算费用不得超过物业维修工程预算金额。物业维修工程验收合格后，申请人应当将物业维修工程验收报告、业主分摊明细等资料在物业管理区域和维修项目的显著位置（如电梯厅、主要出入口、业主微信群等）公示不少于7日。

（六）资金拨付。公示期满无异议或者异议不成立的，申请人持拨付申请表及相关资料向管理机构申请资金拨付。管理机构审核通过后7个工作日内将维修及相关费用划转至相关单位。

第三章 应急使用

第十条 【应急使用方式】发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全，需要立即进行维修的紧急情况，可采用事前公示不表决、事中公告、事后再行公示的方式使用维修资金。

第十一条 【应急使用情形】有下列情形之一的，可启动应急使用程序：

（一）电梯经电梯制造单位或者特种设备检验检测机构检测，认为存在严重安全隐患出具整改报告的（单元内电梯同时要求整改的，择其一应急维修）；只有一台电梯的住宅且电梯故障严重影响业主日常出行的；

（二）消防救援机构出具重大火灾隐患应急整改意见的；

（三）电力系统出现可直观认定的供电主线路破损、烧坏，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的，但依法或者依合同约定应当由供电部门承担的除外；

（四）供水系统出现可直观认定的供水主管道爆裂、生活水泵锈坏造成供水中断或漏水，但依法或者依合同约定应当由供水部门承担的除外；

（五）排水系统或者设施出现塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（六）可直观认定的屋面、外墙防水损坏，导致渗漏严重影响业主日常生活的；

（七）可直观认定的楼体外墙饰面和公共构件脱落，玻璃幕墙炸裂等危及人身财产安全的；或经具备相应资质的房屋安全鉴定机构检测鉴定后判定存在安全隐患的；

（八）其他危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况。

可直观认定的，由管理机构、街道社区、业主委员会、物业服务人及受益业主代表共同确认；不能直观认定的经具备相应资质单位出具书面检测报告或鉴定意见。

第十二条 【应急使用程序】申请人应根据维修事项紧急情况，在确保公众生命财产安全的前提下，以排危除险为原则，组织相关方共同编制应急维修使用方案并在维修项目物业区域显著位置公示，同时依规选择施工单位组织施工。后续施工过程监督、工程验收（电梯、消防等相关部门出具整改意见的，需出具验收合格证明）、资金拨付等参照一般使用（四）（五）（六）项程序办理。

第十三条 【紧急情形代修】出现第十一条规定情形之一，业主委员会或者相关业主、物业服务人未及时启动维修资金实施安全隐患整改的，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）可以组织代修并按照应急使用程序办理。

第四章 职责分工

第十四条 【管理机构职责分工】市物业和维修资金管理所负责协助市住建局对全市维修资金使用监督管理、指导考核等工作，负责定期公布中心城区维修资金归集、使用、结息分配等管理情况，并公开查询渠道。

县市、区维修资金管理机构应按季度在其官方网站公布辖区内维修资金管理及使用拨付等情况；负责辖区内维修资金使用备案、审核、拨付、立卷存档及维修资金政策宣传、纠纷调处等具体相关工作。

第十五条 【街道办事处（乡镇人民政府）】街道办事处（乡镇人民政府）负责对本辖区维修资金使用承担以下职责：

（一）指导和监督社区对辖区内物业维修工程申报、表决、公示和验收等事项；

（二）指导社区参与应急物业维修工程现场联合勘察；

（三）组织辖区使用维修资金的矛盾纠纷和信访调解工作。

第十六条 【业主委员会（物业管理委员会）】业主委员会（物业管理委员会）在维修资金使用中承担以下责任：

（一）组织维修资金使用，办理维修资金使用备案及划拨申请手续；

（二）按照表决通过的使用方案签订施工合同、组织实施维修、监督施工质量和安全、组织工程竣工联合验收；

（三）协调工程造价咨询机构、施工单位、招标代理机构、监理单位等主体，并对相关主体履约情况进行监督；

（四）按规定对维修事项和资金使用予以确认，组织督促小区业主补交或续交维修资金；

（五）按规定对物业维修工程施工进行监督、参与竣工验收；

（六）指导物业服务人对工程造价咨询机构、施工单位、招标代理机构、监理单位等相关主体履约情况进行监督；

（七）相关法律法规及业主大会授权业主委员会承担的其他事项。

上述（一）至（三）项是业主委员会（物业管理委员会）作为申请人承担的职责，（四）至（六）项是作为监督主体承担的职责。

第十七条 【物业服务人】物业服务人在维修资金使用中承担以下责任：

（一）受托组织维修资金使用，办理维修资金使用备案及划拨申请手续；

（二）按照表决通过的使用方案签订施工合同、组织实施维修工程、监督工程施工质量和安全、组织工程竣工联合验收；

（三）协调工程造价咨询机构、施工单位、招标代理机构、监理单位等主体，并对相关履约情况进行监督；

（四）及时向业主委员会（物业管理委员会）或社区居民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）、属地相关管理部门报告紧急情况；

（五）退出物业管理区域时，按照交接协议的相关约定，移交维修资金使用相关资料；

（六）根据法律法规、业主大会授权或物业服务合同约定，物业服务企业应当承担的其他事项。

第十八条 【业主】业主对维修资金使用承担以下责任：

（一）合理使用、维护物业共有部分,依规交存维修资金和分摊维修费用；

（二）发现物业共有部分存在安全隐患的，及时反馈业主委员会、物业服务人或相关方；

（三）依法行使知情权、监督权，依规参与维修资金使用表决，并对维修过程和质量进行监督；

（四）对紧急情形积极配合业主委员会、物业服务人或街道社区等相关部门进行确认；

（五）应邀或主动参与物业维修工程竣工验收。

第五章 其他规定

第十九条 【施工单位选择】物业维修工程预算金额5万元以下的，申请人组织受益范围内业主代表等相关方可以通过简易方式协商选定相应资质的施工单位，凭参与方共同签署意见的会议纪要作为申请使用要件；预算金额5万元以上（含）不满30万元的，可以协商确定或采取竞争方式选择具有相应资质的施工单位，申请人采取协商确定方式的应组织业主代表、业主委员会（已成立的需参与）和街道社区通过联席会议，在三家及以上的施工单位中择优选取一家具备相应资质的施工单位，并形成参与各方共同签署意见的会议纪要作为申请使用的要件。

物业维修工程预算金额30万元（含）以上的，提倡申请人采取招标方式选择具有相应资质的施工单位；50万元（含）以上的，申请人应当采取公开招标方式选择具有相应资质的施工单位。

第二十条 【工程监理】物业维修工程预算金额30万元（含）以上的，鼓励申请人选聘具有相应资质的工程监理单位实施监理，相关费用计入物业维修工程成本。

第二十一条 【工程审价】物业维修工程预算金额5万元（含）以上或按应急程序使用的，申请人应当委托具有相应资质的工程造价咨询机构对物业维修工程进行结算审价，审价费用计入物业维修工程成本。物业维修工程预算金额30万元（含）以上的，申请人可委托具有相应资质的工程造价咨询机构进行预算审价。小区管理规约另有约定的从其约定，或者经法律规定比例业主表决同意不审价的除外。

第二十二条 【现场签证】物业维修工程实行现场签证制度，申请人应当组织施工单位、业主代表及其他相关单位，对物业维修工程实施部位、实施内容、主要材料的品牌型号数量等进行现场核实，并对工程量清单签章确认。现场签证应作为工程结算审价的必要件。

第二十三条【第三方备选名录】市、县管理机构可以择优选定一批具有相应资质的维修单位和工程造价咨询等第三方服务机构，建立备选名录供申请人自行选择。备选名录由管理机构定期公布并结合申请人和业主的意见对备选单位开展动态考评，建立准入和退出机制，实行优胜劣汰。

第二十四条 【业主表决方式】鼓励申请人采用业主公共事务表决平台实行表决和信息公开。

第二十五条 【业主异议处理】公示期内相关业主提出异议的，由异议人与申请人协商解决。协商不成的，应当以书面形式向属地管理机构提出，属地管理机构通知街道（乡镇）召开联席会议及时协调处理，经协调处理无果的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十六条 【资料存档要求】申请人应当留存物业维修项目维修前、中、后的真实影像等证据保全及相关使用资料，建立维修资金使用档案供业主查询。

第二十七条 【提供虚假材料责任】申请人应当对申请使用材料的真实性、合法性、有效性负责；提供虚假材料、虚列虚增工程等情形的应当承担相应法律责任。

第二十八条 【解释】本细则自发布之日起施行，执行中的具体问题由岳阳市住房和城乡建设局负责解释。