

咸宁市房地产管理局关于住宅专项维修资金使用暂行规定

咸房文[2018]1号

为了规范专项维修资金管理，提高专项维修资金的使用效率，维护专项维修资金所有者的合法权益，根据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

一、维修资金使用原则

遵循公开透明、方便快捷、受益人与负担人相一致的原则。

二、维修资金的使用范围

(一) 共用部位：指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

(二) 共用设施设备：是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设备使用的房屋等。

三、维修资金使用条件

1、共用部位、共用设施设备保修期届满。

2、维修项目符合维修资金使用范围，且维修资金已交存。

3、维修资金使用方案经使用范围专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主（“双 2/3”）同意。

四、维修资金使用一般程序

1、提出使用建议。一般由物业服务企业提出使用建议；没有物业服务企业的由相关业主提出；相关业主未提出的，由社区居民委员会代为提出。使用建议包括：物业的建成时间及保修期，维修、更新改造部位，涉及的业主及户数，工程预算，组织方式（是否聘请专业监理单位），施工队伍的选择方式（是否招投标）等。市房管局工作人员接到申请经现场勘查情况属实后予以确认。

2、业主确认。申请单位将使用建议向业主征求书面意见，经“双 2/3”业主通过后，将使用建议和表决结果在小区显著位置公示，公示时间 7 天。

3、申报维修资料。公示期满后，申请单位向市房管局提交住宅专项维修资金申请书、使用建议、业主书面确认书、施工单位执照、施工合同及其他资料。随机抽查表决的业主，核实表决材料。

4、组织施工并验收、审计。由申请单位组织施工，工程竣工后，由申请单位组织业委会、相关业主、施工企业和第三方等进行验收、审计。维修结算金额在 5 万元（含）以上须审计。

5、申请列支资金资料。申请单位持竣工验收报告、审

计报告、发票、分摊明细表及其他有关资料向市房管局申请列支资金。市房管局工作人员收到申请经现场勘查情况属实后予以确认。

6、拨付使用。对申请资料齐全的，市房管局物业科根据决算审计报告和物业建筑面积编制“费用分摊明细表”并于现场公示，公示时间 7 天。公示期满无异议的，（1）市房管局物业科工作人员核实申请资料；（2）市房管局物业科负责人审核并提出意见；（3）分管领导签署审批意见。结算金额 30 万元以下的，经物业科初审、分管局长审批后，物业科根据审批意见向专户银行发出划转通知，由专户银行将专项维修资金划转至维修单位；结算金额达到 30 万元（含）以上或拨付后维修资金账面余额不足首期交存额 30%的，提请局长办公会或党组研究。

五、应急维修使用程序

物业保修期满后，发生下列危及房屋安全和人身财产安全等紧急情况时，物业服务企业、业主委员会、社区（村）应当先行采取应急措施，经相关部门鉴定后，向房管局提出使用住宅维修资金的申请：

- （一） 电梯故障；
- （二） 消防设施故障；
- （三） 屋面、外墙渗漏的；
- （四） 公共护栏破损严重的；
- （五） 楼体外立面有脱落危险的；
- （六） 排水设施坍塌、堵塞、爆裂造成功能障碍的；
- （七） 危及房屋安全和人身财产安全的其他情形。

房管局在接到维修申请后，应当在 3 个工作日内核准。应急维修工程竣工验收后，应急维修费用经过审计（维修结算金额在 2 万元（含）以上）并向业主公示 7 天后，从相关业主的维修资金分户帐中按面积分摊列支。

六、本规定自发布之日起施行，有效期一年。