**源城区物业专项维修资金使用实施细则（征求意见稿）**

第一章 总 则

**第一条【制定依据】**为提高维修资金使用效率、优化维修资金使用流程、健全维修资金管理制度，根据《中华人民共和国民法典》、《广东省物业管理条例》、《河源市住宅专项维修资金管理办法》等相关政策法规，制定本实施细则。

**第二条【使用原则】**充分发挥党建在物业管理、物业专项维修资金合法有效使用中的引领作用。物业专项维修资金的使用遵循业主决策、方便快捷、专款专用、公开透明、受益人与负担人相一致的原则。

**第三条【使用类别】**物业专项维修资金的使用，分为专项使用和应急使用。

**第四条【资金使用范围】**物业专项维修资金属于业主共有，经业主共同决定，用于物业保修期满后共有物业的安全检测鉴定、维修、更新、改造，以及共有物业维修、更新和改造过程中所产生的设计、预算、评审等相关费用。

共用部位及设施范围，依据国家、省、市有关法律法规及《河源市住宅专项维修资金管理办法》的规定确定。

**第五条【使用限制】**共有物业因以下情况发生的费用由相应责任单位或当事人承担：

（一）发生在保修期内，依法应当由物业管理区域的开发建设单位或施工单位承担的维修、更新和改造费用，以及应当由维修、更新、改造项目的施工单位承担的保修费用；

（二）依法应当由相关专营单位承担的供水、供电、供气、通讯（含网络）、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）共有物业遭受人为损坏，应由责任人承担的修复费用；

（四）根据物业服务合同的约定，应当由物业服务企业承担的维修、更新和改造费用，以及应当从物业服务费中列支的日常维护和养护费用；

以上四项费用，如责任人无法确定、丧失主体资格，导致有关维修、修复、养护、更新、改造费用无法落实的，经业主大会决定或相关业主表决，可以从物业专项维修资金中垫支；如因与有关责任人发生争议，有关维修、修复、养护、更新、改造费用需待有关诉讼、仲裁等法律程序完成后才能支付的，经业主大会决定或相关业主表决，可以从物业专项维修资金中先行垫支。涉及垫支的费用应及时收回并按规定补充物业专项维修资金。

第二章 职责分工

**第六条【区主管部门】**区主管部门负责统筹全区物业专项维修资金监督管理工作；区物业专项维修资金管理机构负责办理物业专项维修资金使用备案和申请划拨等手续。

**第七条【镇人民政府、街道办事处】**各镇人民政府、街道办事处负责对本辖区物业专项维修资金使用承担以下职责：

（一）指导、监督业主大会选举产生业主委员会使用物业专项维修资金，积极调解因维修金使用产生的争议纠纷；

（二）对没有成立业主大会和业主委员会的物业管理区域，按相关规定指定社区居民委员会代行业主委员会职责；

（三）对应急使用的紧急情形和应急维修事项据实予以确认。

镇人民政府、街道办事处应对物业专项维修资金使用全过程进行监管，组织各部门把好启动关、实施关、验收关，打造阳光维修，确保维修质量及维修效果。

**第八条【村（社区）居民委员会】**各村（社区）居民委员会对本辖区物业专项维修资金使用承担以下职责：

（一）对本辖区物业专项维修资金申请使用相关公示情况进行监督，指导物业管理区域党组织开展相关工作；

（二）组织召开党建联席会议对本辖区物业专项维修资金申请使用争议问题充分讨论，广泛听取业主意见，做好释疑及解答工作；

（三）对本辖区物业管理区域业主大会、业主委员会使用物业专项维修资金进行指导监督，应邀参加相关会议、工程竣工验收事宜；

（四）根据相关规定指定社区居民委员会代履行业主委员会职责的，按规定代行业主委员会职责、处理物业专项维修资金使用相关事务。

**第九条【物业管理区域党组织】**根据《源城区加强小区业主委员会建设暂行办法》《源城区关于加强党建引领小区共建共管的实施意见》要求，物业管理区域依法成立了业主委员会、物业服务企业等基层（联合）党组织的，物业管理区域党组织在物业专项维修资金的使用中承担以下责任：

（一）对本物业管理区域专项维修资金使用申请业主大会议题内容的合规性、合理性、民意性、程序性进行监督，发现议题违法违规、侵害业主利益、存在重大分歧及其它导致该区域不稳定因素的，指导业主委员会对业主大会议题进行修改；

（二）发挥党建引领小区共建共管及党员先锋模范作用，应邀参与维修方案审议、工程施工监督、工程竣工验收以及协调处理本区域物业维修资金使用问题。

**第十条【业主大会】**业主大会在物业专项维修资金的使用中承担以下责任：

（一）决定物业专项维修资金使用、续筹、补缴等事项；

（二）授权业主委员会、物业公司组织落实物业专项维修资金的使用；

（三）相关法律法规规定业主大会承担的其他事项。

**第十一条【业主委员会】**业主委员会在物业专项维修资金的使用中承担以下责任：

（一）经业主大会授权，组织物业专项维修资金筹集和使用；

（二）按规定对维修事项和资金使用予以确认；

（三）按规定对维修工程施工进行监督、组织或参与竣工验收；

（四）指导物业管理企业对维修工程的造价（咨询）单位、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；

（五）相关法律法规规定及业主大会授权业主委员会承担的其他事项。

**第十二条【物业服务企业】**物业服务企业在物业专项维修资金的使用中承担以下责任：

1. 根据物业情况或者业主需求，编制或委托有资质的单位编制维修方案；
2. 负责办理物业专项维修资金使用备案及划拨申请手续；

（三）按业主大会决议的维修方案签订施工合同、组织实施维修工程、监督工程施工质量安全、组织工程竣工验收；

（四）协调维修工程的造价（咨询）单位、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；

（五）及时向业主委员会、代履行业主委员会职责的村（社区）居民委员会、镇人民政府（街道办事处）报告相关紧急情况并组织紧急维修；

（六）退出物业管理区域时，按照交接协议的相关约定，将未拨付给维修施工单位的物业专项维修资金相关资料移交给新入驻的物业服务企业；

（七）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。

**第十三条【业主】**业主对维修资金使用承担以下责任：

（一）合理使用及维护共有物业、共用设施设备；

（二）发现共有物业、共用设施设备存在安全隐患的，及时反馈物业服务企业或业主委员会；

（三）依法参加业主大会、业主委员会，对相关表决事项合法、合理、公正的进行表决；

（四）对紧急情形积极配合物业服务企业或业主委员会进行确认；

（五）应邀参与工程竣工验收事宜。

 第三章 组织实施

**第一节　一般规定**

**第十四条【实施主体】** 有物业服务企业的，由物业服务企业组织实施；没有物业服务企业的，由业主委员会组织实施；没有物业服务企业，且没有业主委员会的，由相关业主组织实施，镇人民政府（街道办事处）、村（社区）居民委员会应当给予指导和协助。

**第十五条【维修方案编制】**物业服务企业根据物业情况或者业主要求，制定检测鉴定、维修、更新、改造方案（文内统简称“维修方案”）。没有物业服务企业的，可以由业主委员会委托施工单位编制。

维修方案应当包括维修内容、分摊范围、施工单位选定方式、维修项目组织管理、工程竣工验收、工程竣工结算等基本内容。对于技术复杂或有特殊要求的维修项目，应由具有相应资质的单位编制维修技术方案，并出具施工图。施工单位的选定方式，应按照“公开、公平、公正和择优”的原则根据当次维修工程的实际情况，与业主委员会、代履行业主委员会职责的村（社区）居民委员会、物业管理区域党组织充分磋商后确定。

**第十六条【表决权行使】**业主决策物业专项维修资金的使用，由物业管理区域全体业主或涉及物业共同共有部分的业主，根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定进行表决，表决应当符合法律规定的业主人数比例和业主所持投票权数比例要求。

**第十七条【费用分摊】**物业专项维修资金的分摊遵循受益人与负担人相一致的原则。

物业专项维修资金用于全体共有部分的，由物业管理区域全体业主按照各自专有部分建筑面积所占本物业管理区域业主专有部分建筑面积之和的比例共同承担。

物业专项维修资金用于部分共有部分的，按照以下原则分摊：

（一）楼栋内（包括本楼栋天面、外墙）的工程费用由该楼栋全体业主按各自专有部分建筑面积所占该楼栋建筑面积之和的比例分摊；同一楼栋有两个及以上单元栋的，工程费用由该单元栋全体业主按各自专有部分建筑面积所占该楼栋建筑面积之和的比例分摊；

（二）分期开发建设属同一物业管理区域，需分期进行维修的，由该期相关业主按各自专有部分建筑面积占相关业主建筑面积之和的比例分摊。

**第十八条【选取施工单位】**施工单位可通过公开招标、邀请招标、询价或竞争性谈判等方式选定。

业主大会可以授权业主委员会或物业服务企业直接选定施工单位。对于选择通过公开招投标方式选取施工单位的维修工程项目，鼓励委托工程招标代理机构通过专业招标交易平台进行公开招标，保证招标全过程公平、公开、公正。

**第十九条【工程造价审核】**维修工程预算金额超过五万元（含）的，须经第三方造价审核机构予以审核并出具审核报告；应急维修费用须第三方造价审核机构审核结算并出具结算审核报告。

**第二十条【资金申请】**物业专项维修资金的申请，一般由物业服务企业向维修资金管理机构提出；没有物业服务企业的，可以由业主委员会申请。

**第二节　专项使用**

**第二十一条【制定维修方案并公示】**物业服务企业根据物业情况或业主要求按照相关规定制定维修方案，维修方案制定完成后按照物业管理规定进行公示。没有物业服务企业的，业主委员会可以委托施工单位制定维修方案。

**第二十二条【业主表决并公示】**在物业管理区域党组织、村（社区）居民委员会的指导监督下，业主委员会或相关主体将维修方案提交业主大会或者维修项目所涉及业主表决。

表决方式包括书面表决和网络表决。原则上具备网络表决条件的物业管理区域，应使用区物业专项维修资金管理系统进行表决；确实不具备网络表决条件的，由业主委员会或相关主体应将投票情况补录入区物业专项维修资金管理系统。

表决通过后，表决结果应按照物业管理规定进行公示，公示情况需拍照留存。

**第二十三条【工程施工】**物业服务企业作为维修方案的组织实施主体，应组织相关单位按维修方案开展工程实施，并按施工合同约定及法律规定做好全过程工程质量和安全监管，督促施工单位落实主体责任。物业服务企业及维修项目相关建设主体应当按照工程管理有关法律法规落实施工现场公示制度、设置施工现场公示牌，及时将施工过程中的相关信息向业主公示，公示内容除依法根据工程管理应当公示的事项外，为确保业主知情权，还可根据维修项目具体情况公示已完成工程量、需继续开展的工程内容、工程施工预计工期、施工对业主生活可能造成的影响以及其他与维修工程有关的基本信息。

**第二十四条【竣工验收】**工程完工后，由物业服务企业或业主委员会按维修方案的具体要求组织工程竣工验收。

**第二十五条【资金申请】**申请使用物业专项维修资金，原则上须通过区物业专项维修资金管理系统进行办理。申请材料包括如下：

1.申请人身份证明文件：物业服务企业营业执照、法定代表人及受托人证明书、法定代表人及受托人身份证。

2.物业专项维修资金拨付申请表。

3.经业主委员会或相关主体确认的工程竣工验收合格文件。

4.相关合法票据。

5.维修费用结算资料，结算文件应经业主委员会或相关主体确认。

6.竣工图纸、现场图片、相关公示留存照片。

以上资料原则上需要提供（上传系统）原件；提交复印件的、需加盖所属单位公章。

**第二十六条【资金拨付】**区级维修资金管理机构对完成相关审批手续的申请（件）进行资金拨付。

**第三节 应急使用**

**第二十七条【应急使用情形】**出现以下共有物业发生危及房屋使用或人身财产安全的情形时，需要使用物业专项维修资金实施紧急维修工程的，可以不经业主大会表决程序，由物业服务企业直接按相关规定申请应急使用：

（一）物业的天台、外墙等共用部位发生严重渗漏的；

（二）电梯发生冲顶、蹲底（坠落）及其他故障，可能危及人身安全的；

（三）消防设施设备出现功能故障，存在重大安全隐患的；

（四）楼体等共用部位墙面饰面有脱落危险，玻璃幕墙炸裂，地面塌陷等危及公共安全的；

（五）共用部位的楼地板、扶梯踏板、阳台、晒台、扶梯等存在脱落危险，危及人身安全的；

（六）未向供水部门办理产权移交手续的供水主管道、进水管、水泵泵体、泵电机等用水设施设备发生故障，导致供水中断的；

（七）未向供电部门办理产权移交手续的高压柜、环网柜、变压器、线路等供电设施设备发生故障，存在用电安全隐患的；

（八）未向供水部门办理产权移交手续的专用排水设施因坍塌、堵塞等造成功能障碍，危及公共安全的；

（九）其他共用部位及共用设施设备出现安全隐患，危及公共安全的。

**第二十八条【紧急情形报备及确认】**发生第二十七条规定的危及物业安全或人身财产安全的情形时，物业服务企业应当在二十四小时内向业主委员会和镇人民政府（街道办事处）报告相关紧急情况，同时采取紧急处置措施，由物业服务企业制订维修方案，提请进行紧急维修。业主委员会应当及时对维修事项和紧急情形予以确认。物业管理区域无业主委员会的，应当告知所在地镇人民政府（街道办事处）。业主委员会无正当理由不对维修事项和紧急情形予以确认的，或小区无业主委员会的，所在辖区镇人民政府、街道办事处可据实代为确认。

镇人民政府、街道办事处收到物业服务企业的提请后，应及时组织相关部门、业主委员会、物业服务企业、物业管理区域党组织召开联席会议对应急维修事项予以认定，联席会议可视具体情况邀请业主代表参加。经联席会议未认定为紧急情形的，物业服务企业或业主委员会按照专项使用程序提交业主大会表决；经联席会议认定为紧急情形的，由物业服务企业按会议决议实施维修。紧急维修原则上三个月内须动工，超过六个月未动工的，须重新认定。

**第二十九条【应急维修方案的制定】**物业服务企业负责拟定应急维修方案，应急维修方案应当包括拟维修项目、预算费用、分摊范围和标准等内容。应急维修费用须经第三方造价审核机构进行预（结）算审核并出具审核报告。

**第三十条【应急使用流程】**应急使用情形经报备并获确认后，由物业服务企业编制维修方案、选定施工单位签订施工合同及组织实施。紧急维修工程竣工后，物业服务企业应当立即按维修方案对工程进行验收。经验收合格后，物业服务企业应将竣工验收结果、费用情况按照物业管理有关规定进行公示。公示期满，由物业服务企业将应急维修方案及使用分摊信息录入物业专项维修资金管理系统，并持应急使用备案材料向区管理机构办理资金申请拨付手续。

第四章 附则

**第三十一条【参照执行】**本实施细则对物业专项维修资金使用相关事项未作规定的，按照有关法律、法规、规章及上级有关文件规定执行。

**第三十二条【冲突及解决】**本实施细则与上级相关政策文件不一致的，依照上级相关政策文件规定执行。

**第五十一条【解释】**本实施细则执行中的具体问题由区主管部门负责解释。

**第五十二条【实施】**本实施细则自2022年3月1日起实施，有效期3年。