**新邵县物业专项维修资金管理办法**

**（征求意见稿）**

**第一章  总 则**

**第一条** 为加强对物业专项维修资金的管理,保障物业共用部位、共用设施设备的维修和正常使用,维护物业专项维修资金所有者的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》、《湖南省物业管理条例》和《邵阳市物业专项维修资金管理办法》等法律、法规、规章规定,结合我县实际,制定本办法。

**第二条** 本县行政区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督,适用本办法。

本办法所称的物业专项维修资金(以下简称维修资金),是指专项用于物业保修期满后物业共用部位和共用设施设备的维修、更新、改造，不得挪作他用。

本办法所称共用部位,是指根据法律、法规和物业买卖合同,由单幢物业内业主或者单幢物业业主及与之结构相连的物业业主共有的部位,一般包括:建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备,是指根据法律、法规和物业买卖合同,由业主共有共用的非相关专业经营单位承担的附属设施设备,一般包括电梯、无障碍设施、公共照明设施、给排水设施、消防设施、绿地、道路、非经营性车场车库、公共文体设施、景观设施、安保设施和共有设施设备使用的物业等。

**第三条** 县住房和城乡建设部门会同县财政部门负责维修资金管理的指导和监督工作。

县住房和城乡建设部门应当设立维修资金管理专门机构，具体负责其行政区域内维修资金的日常管理工作。

县住房和城乡建设部门应当主动将有关信息网站和联系电话对外发布，接受社会和媒体监督。并依托住房信息管理系统，有效嵌入物业专项维修资金业务查询、办理和业主表决等功能，进一步提高物业专项维修资金管理效率。

**第四条** 维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督、公开透明的原则。

**第二章  交    存**

**第五条** 同一物业管理区域内，有两户以上业主的住宅物业和非住宅物业，业主应当交存专项维修资金。

维修资金由业主交存,属于业主共有。从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。

**第六条** 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存维修资金:

(一)住宅(含商品住房、经济适用房、拆迁安置房等),但一个业主所有且与其他物业不具共有部位、共用设施设备的除外;

(二)住宅小区内的非住宅(含商业用房、独立产权会所、写字楼、储物间、车库、车位等)和住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅;

(三)非单一产权的非住宅用房。

**第七条** 开发建设单位、物业销售单位在售房时应与购房人明确维修资金交存事项。物业的维修资金由购房人将首期维修资金交存至维修资金专户,开发建设单位和物业销售单位不得代收代交。

未按照本办法规定交存首期维修资金的，开发建设单位不得向业主交付房屋。

**第八条** 业主按照所拥有物业的建筑面积交存首期维修资金，交存标准按我县同类建筑安装工程每平方米造价的5%至8%分类确定。

县住房和城乡建设部门应当根据本县房地产市场的发展和建筑安装工程造价的变化，适时调整物业专项维修资金的交存标准。

首期物业维修资金交存后,物业登记面积与交存维修资金面积有误差的,交存的维修资金不作调整。

**第九条** 实行预售的商品房，购房者应当在办理商品房预售合同备案前，将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户；截至房屋竣工尚未售出及开发建设单位自留的物业，开发建设单位应当在申请竣工验收前，将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户；实行商品房预售资金监管的，建设单位应当交纳的物业专项维修资金可从监管的预售资金中划转。

实行现售的商品房，开发建设单位应当在申请竣工验收前，将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。

原未交存维修资金的单一产权物业办理产权转让、销售等转移为两个或两个以上多元产权时,应当在办理存量房交易备案或不动产登记时按照本规定交存首期维修资金。

**第十条** 专户管理银行应当建立和完善维修资金账户的设立、交存、使用、查询、结算等制度。

收取维修资金应当出具省财政部门统一监制的维修资金专用票据,实行一户一票。

维修资金应当以物业管理区域为单位设总账, 以幢为单位设分幢账，按物业门户号设分户账;未划定物业管理区域的,以幢为单位设账,按物业门户号设分户账。

**第十一条** 维修资金续交：

(一)业主分户账内的维修资金余额不足首期交存额30％的，维修资金管理机构应当采取适当方式公告续交事项，相关业主应当及时续交；

(二)续交以楼栋为单位实施;

(三)成立业主大会的,由业主委员会拟定维修资金续交方案,组织召开业主大会会议对续交方案进行表决。业主未按照续交方案及时、足额续交维修资金,经催告后仍不交纳专项维修资金的,经业主大会决定,业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼;

(四)未成立业主大会的,由社区、乡（镇）人民政府依法指导、协助其成立业主大会、选举产生业主委员会,再由业主委员会组织召开业主大会会议对续交方案进行表决。

（五）未按规定及时续交、补交维修资金的业主，其相关拒交、滞交情况将纳入个人征信系统。

**第十二条** 已交存住房公积金的业主,经本人或其配偶申请,并经住房公积金管理单位核准,可将业主及其配偶的住房公积金直接划转至维修资金管理专户,用于补充维修资金。

**第十三条** 业主未按规定交存首期、补建维修资金的,业主委员会应当督促其交存,业主经催告后仍不交纳专项维修资金的,经业主大会决定,业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

**第十四条** 业主共有部分经营所得净收益属于全体业主共有,应当主要用于补足维修资金。

**第十五条** 维修资金当年交存或者使用的部分不计利息,年末按账户余额以一年期同期银行定期存款利率计息。

维修资金存款利息实行一年一结,定期计入业主分户账内,每年的12月31日为结息日。

**第三章  使    用**

**第十六条** 在满足实名投票的条件下，鼓励采用电子投票系统进行业主大会会议的投票表决。

县住房和城乡建设部门应当逐步建立业主电子投票系统，向社区、乡（镇）人民政府以及业主、业主大会、业主委员会等免费提供使用。

**第十七条** 物业专项维修资金的具体使用范围和条件应当按照相关法律、法规和规章执行。

**第十八条** 建筑物及其附属设施的维修资金属于业主共有。经业主共同决定,可以用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造,维护保障其基本使用功能,不得挪作他用。

共用部位的维修和更新、改造范围包括:

(一)屋面防水层破损,顶层房间渗漏的;

(二)建筑物外墙出现雨水渗漏,引起外墙内表面浸湿、霉变的;

(三)地下室出现渗漏、积水的;

(四)建筑物外墙外装饰层出现较严重开裂或脱落的;

(五)楼梯间、公共走廊装饰层出现较严重开裂或脱落、栏杆较严重锈蚀的;

(六)公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、楼梯出入口门等出现较严重破损的;

(七)公共区域门窗或窗纱较严重破损的。

共用设施设备的维修和更新、改造范围包括:

(一)电梯主要部件需要进行维修或更换的;

(二)二次供水系统设备部件磨损、锈蚀较严重的;

(三)避雷设施不满足安全要求的;

(四)配电设备部分电缆、电线、配电箱(柜)内元件损坏的;

(五)消防系统出现功能障碍或部分设备、部件损坏严重的;

(六)楼内排水(排污)设备出现故障,给、排水管道漏水、锈蚀严重、排污泵锈蚀或其他设备损坏的;

(七)门禁、楼宇呼叫、监控等设备出现故障或无法正常运行的。

本条所规定的住宅专项维修资金所使用的范围，本办法另有规定的，按该规定办理。

**第十九条** 物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,分摊有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主拥有物业建筑面积所占比例确定。

已交存维修资金的,分摊费用从受益业主分户账中列支;受益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,分摊费用由受益业主直接支付，涉及尚未售出的物业，开发建设单位应当按照尚未售出物业的建筑面积分摊维修和更新、改造费用。

**第二十条** 维修资金的使用分为一般使用、应急使用和计划使用。

一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式；计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式。

**第二十一条** 维修资金一般使用按照以下程序:

(一)物业服务企业、业主委员会或者相关业主(统称为使用申请人)根据实际需要向维修资金管理机构提出书面申请;

(二)维修资金管理机构进行现场勘察,明确维修资金列支范围;

(三)使用申请人组织制定使用方案,使用方案应当包括但不限于下列内容:

1.使用的具体范围和内容;

2.施工方案及进度计划;

3.费用预算；

4. 其他与物业专项维修资金使用有关的内容。

由业主委员会组织业主表决，经专有部分占需要维修、更新、改造的共有部分、共有设施设备所涉及的建筑物总面积三分之二以上的业主且人数占需要维修、更新、改造的共有部分、共有设施设备所涉及的总人数三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

(四)使用申请人应当对使用方案(表决前公示)及业主表决情况等在现场进行公示,公示期不得少于七日,维修资金管理机构监督抽查;

(五)公示期满无异议或者异议不成立的,使用申请人按使用方案组织实施;

(六)项目实施完毕,使用申请人组织物业服务企业、业主委员会、业主代表、监理单位等对维修项目进行竣工验收,维修资金管理机构、第三方审核单位监督;

(七)维修项目竣工验收合格并按要求公示无异议或异议不成立后,使用申请人持有关材料,向维修资金管理机构申请拨付;

(八)维修资金管理机构审核同意后,按照工程完成情况向专户管理银行发出拨付维修资金的通知,专户管理银行将所需维修资金拨付至维修单位。

使用申请人应对提供资料的真实性、合法性、有效性负责。申请人隐瞒真实情况或提供虚假材料的，依法承担相应法律责任。

**第二十二条** 发生下列情形之一,危及人身安全、物业使用安全和公共安全,需要立即对物业项目进行维修的紧急情况,业主委员会或物业服务企业在属地社区、乡（镇）人民政府的监督指导下可以依法直接申请应急使用维修资金:

(一)屋面、外墙防水损坏造成渗漏，严重影响正常使用的；

(二)电梯故障，无法正常运行的；

(三)消防、电力、供水、供气等设施设备出现突发功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患或者紧急情况的;

(四)楼体单侧外墙饰面脱落, 管道脱落，玻璃幕墙炸裂等危及人身安全的;

(五)发生供水管道严重漏水、水泵泵体漏水、泵电机烧毁等情况，导致供水中断的;专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的。

(六) 其他发生危及人身安全和物业使用安全的紧急情况。

**第二十三条** 发生第二十二条规定的情形之一时,可以不经业主表决按照以下程序使用维修资金:

(一)使用申请人向维修资金管理机构提出书面申请,对电梯、消防等技术难度大的维修项目需专业机构出具意见;

(二)维修资金管理机构收到申请后会同物业所在地的社区、乡（镇）人民政府立即组织现场勘察;

(三)经勘察需要维修的,维修资金管理机构通知使用申请人立即组织维修;

(四)项目实施完毕,使用申请人组织物业服务企业、业主委员会、业主代表、物业所在地的社区和乡（镇）人民政府、市场监督、消防、监理等相关部门和人员对维修项目进行竣工验收,维修资金管理机构、第三方审核单位监督;

(五)应急维修项目竣工验收合格后,使用申请人应当随即将维修情况在物业管理区域内和物业维修项目的显著位置同时公示,公示期不少于七日,维修资金管理机构负责监督抽查;公示期满无异议后,维修资金管理机构将维修费用拨付到维修单位。

相关业主在公示期内提出异议的，由异议人与组织维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向人民法院提起诉讼。

**第二十四条** 发生第二十二条规定的情形时,物业服务企业、业主委员会或者相关业主未按规定实施维修、更新和改造的, 由县住房和城乡建设主管部门组织代修,并将维修情况在物业管理区域内和物业维修项目的显著位置同时公示,公示期不少于七日。

工程竣工验收合格后,物业所在地的社区、乡（镇）人民政府持工程验收合格资料、维修发票等到维修资金管理机构办理拨付手续。

**第二十五条** 对符合下列条件的物业维修、更新和改造项目,可以采取一次性表决的方式使用维修资金。一次性表决使用维修资金的,应当经专有部分影响范围内占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主参与表决,且经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

(一)同一物业管理区域内全体业主受益;

(二)单项物业维修和更新、改造项目费用在三万元以下。

一次性表决方式使用维修资金的期限不得超过二年,且期限内使用总金额不得超过本物业管理区域维修资金交存总额的百分之五。

属于一次性表决范围内的物业维修、更新和改造项目,使用维修资金时,不需要业主再次表决。

**第二十六条** 屋面、外墙渗漏维修一般按第二十一条使用程序实施;如因多数业主不参与表决导致维修拖延、损害加重的情况,需按第二十三条或第二十四条使用程序进行维修的,实行专项监督,经县住房和城乡建设主管部门论证认可后实施。

**第二十七条** 有超过专有部分占需要维修、更新和改造的共有部位、共有设施设备所涉及的影响范围内建筑物总面积三分之一以上的业主且占需要维修、更新和改造的共有部位、共有设施设备所涉及的总人数三分之一以上的业主对维修施工单位提出异议的,推行公开招标方式选聘维修单位,并引导使用申请人选聘第三方专业机构参与工程监理和验收。监理、验收费用列入维修、更新和改造成本。

**第二十八条** 所有维修、更新和改造工程竣工验收后,使用申请人均须将下列材料在物业管理区域和物业维修项目的显著位置公示七日以上,并存档:

(一)维修使用方案;

(二)施工单位编制的工程结算报告;

(三)工程审价报告;

(四)工程竣工验收合格资料;

(五)维修费用分担明细表，

(六)其他与物业专项维修资金使用有关的内容。

维修费用在3万元以上的，应经具备相应资质的工程造价咨询机构审核，审核费用列入维修和更新、改造成本。

维修、更新和改造费用超出核定预算金额的,超出部分应当按照本办法规定的程序重新申报。

使用申请人应根据合同,在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

**第二十九条** 申请拨付维修资金,应当提交下列材料:

(一)维修使用方案;

(二)施工(维修)合同;

(三)工程量清单;

(四)影响范围内相关业主清册及业主表决材料;

(五)公示内容、公示情况说明或者未成立业主委员会的物业所在地社区、乡（镇）人民政府提供的相关材料;

(六)营业执照、银行账户名称；

(七)其他与物业专项维修资金使用有关的内容。

**第三十条** 维修资金只能拨付到工程施工(维修)合同确定的施工单位账户中;用于支付评估、监理、鉴定等的费用只能支付到约定的评估、鉴定、监理等单位账户中。

**第三十一条** 为了提高工作效率,降低维修造价,维修资金管理机构可定期向社会公布一批具有相应资质的物业维修单位、工程造价咨询机构、监理机构等,建立物业维修信息库,供业主委员会、物业服务企业或业主自行选择。

物业维修信息库由维修资金管理机构定期公布并结合使用申请人和业主的意见对入库单位开展动态考评,建立准入和退出机制,实行优胜劣汰。

**第三十二条** 维修资金的使用实行工程审核制度,按公开、公平、公正的原则,应当经具有相应执业资格的工程造价人员审核,审核费用列入维修和更新、改造成本。

**第三十三条** 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用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用;

(二)依照相关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) 列入房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用；

(四)应当由当事人承担的人为损坏物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用;

(五)根据国家有关规定或者物业服务合同约定,应当由物业服务企业承担的物业共用部位、共用设施设备的维修、养护费用。

**第三十四条** 在保证维修资金正常使用的前提下,可以按国家规定购买国债、定期组合存款,确保资金的安全和保值增值；物业专项维修资金的存储利息和利用物业专项维修资金购买国债的增值收益等，除列支物业专项维修资金管理机构的管理经费外，其余应当全部转入物业专项维修资金滚存使用。

物业专项维修资金的管理经费，由县物业专项维修资金管理机构按照规定编制预算报县财政主管部门核准后，在物业专项维修资金的增值收益中列支。

禁止利用维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

**第三十五条** 下列收益应当转入维修资金滚存使用:

(一)维修资金的存储利息;

(二) 利用物业共用部位、共用设施设备产生的收益，业主大会另有决定的除外;

(三)物业共用设施设备报废后回收的残值;

(四)利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益。

**第四章 监督管理**

**第三十六条** 物业转让、抵押时,物业转让、抵押人未交纳维修资金或者其分户账内的维修资金余额不足首期交存额30%的,应当在办理物业转让、抵押手续前按照规定补交、续交,转让物业分户账中结余的维修资金随物业所有权同时过户,受让人应当及时到物业维修资金管理机构办理分户账更名手续。

**第三十七条** 物业灭失的,物业分户账中结余的维修资金按照产权关系返还相应业主。业主可持本人身份证件、物业灭失材料等,到维修资金管理机构办理个人账户注销手续并提取剩余款项。出售公有住房单位提取的维修资金账面余额返还售房单位,售房单位不存在的,按照售房单位财务隶属关系,收交同级国库。

**第三十八条** 维修资金管理机构应当定期公布下列情况:

(一)维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额;

(二)发生列支的项目、费用和分摊情况;

(三)业主分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额;

(四)其他有关维修资金使用和管理的情况。

**第三十九条** 业主对维修资金管理机构公布的情况有异议的,可以要求复核。维修资金管理机构应当自收到复核申请之日起七个工作日内予以答复。

业主可以向维修资金管理机构申请查询其分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额。

**第四十条** 维修资金的管理和使用,应当依法接受审计监督。

**第四十一条** 《湖南省物业专项维修资金专用收据》的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受县财政主管部门的监督检查。

**第四十二条** 物业专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门的有关规定。县财政部门应当加强对物业专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

**第五章 法律责任**

**第四十三条** 开发建设单位违反本办法第七条规定将房屋交付买受人的，由县住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的，处以3万元以下罚款。

开发建设单位未按本办法第十九条规定分摊维修、更新和改造费用的，由县住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以下的罚款。

**第四十四条** 违反本办法规定，挪用物业专项维修资金的，由县住房和城乡建设部门追回挪用的物业专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款;构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

**第四十五条** 对违反物业专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

**第四十六条** 县住房和城乡建设部门工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，未按本办法履行监督、管理职责，或者发现违法行为不予查处的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章  附    则**

**第四十七条** 本办法实施前,物业已经出售但未建立维修资金的,应当按照本办法规定进行补建;已代收维修资金但未交存至维修资金专用账户的,应按要求及时交存到维修资金管理机构。

**第四十八条** 本办法自公布之日起施行,《新邵县住宅专项维修资金管理办法》(新政发〔2010〕5号)同时废止。

新邵县物业专项维修资金管理办法（征求意见稿）修订说明

 **一、修订的必要性。** 近十年来，我县房地产业飞速发展，住宅小区的智能化管理面临的社会化矛盾日趋严重，尤其是商品房“养老金”需要更加科学化和精细化的管理。原《新邵县住宅专项维修资金管理办法》【2010】5号对专项资金的归集流程、应急维修、增值收益、续筹方案等环节未予涉及或者不够科学，急需修订。

**二、拟解决的主要问题。**1、开发商代收代缴专项维修资金存在严重漏洞并涉资金安全风险，修订为业主在办理商品房预售合同备案前直缴。2正常使用过程中“双三分之二”签字难导致使用难和涉及居住人身安全的特殊维修不能快速处理的问题，上级要求要加强信息网站建设，方便业主快速查询，快速表决；使用流程更加科学，应急维修可以走绿色通道。3、增值收益应接受财政审计监管，专项维修资金管理费用要经财政主管部门核准。4续筹的可操作性。为保证陈年日久后物业的可持续维修，当专项账户余额不足30%时，应予及时续交，业主委员会应予配合并督促落实。

**三、修订依据** 《中华人民共和民法典》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》、《湖南省物业管理条例》、《邵阳市物业专项维修资金管理办法》

**四、采取的主要措施**。1、明确专项维修资金的征缴和使用范围。2、清晰使用流程及电子表决方式。3、加强专项资金监管并例举违规行为。4、宣告惩罚措施。