

关于进一步规范我县物业专项维修资金使用 管理的通知

(征求意见稿)

各物业服务企业、各镇（街道）、各有关单位：

为进一步规范我县物业专项维修资金（以下简称维修资金）的使用管理，保障物业共用部位、共用设施设备在保修期满后的维修、更新、改造，维护广大业主的合法权益，根据《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》、《浙江省物业专项维修资金管理办法》等法律法规及规定，结合我县实际，现就进一步规范我县维修资金的使用管理通知如下：

一、维修资金的应急使用

（一）应急使用适用范围和要求

在物业保修期外，发生下列危及房屋安全、人身安全和突发公共事件情形之一，需要对物业共用部位、共用设施设备进行应急维修、更新、改造的，物业服务企业（需受委托）、业主委员会（指已成立业主委员会但无物业服务企业服务的项目）、社区居委会（指无物业服务企业服务且未成立业主委员会的项目）（以上统称申请人，下同）可以申请动用维修资金组织应急维修、更新、改造：

1. 电梯故障危及人身财产安全，经县级及以上市场监管（质监）部门出具《责令停止使用通知书》或电梯检验检测机构评估认定并出具鉴定报告的；

2. 消防设施存在重大火灾隐患，经县级及以上消防救援部门出具《重大火灾隐患整改通知书》或《限期责令改正通知书》的；
3. 楼体外立面、屋面瓦片、共用设施设备等有脱落危险需要消除的；
4. 共用给排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的（已移交给排水管理单位的除外）；
5. 危及房屋安全及人身安全的其他情形。

使用维修资金进行应急维修、更新、改造，除符合上述情形外，还应有镇（街道）以上政府出具的有关证明材料或签署意见。

（二）应急使用程序

除特别紧急情况处置可在社区居委会、业主委员会（指已成立业主委员会的项目）、物业服务企业（指有物业服务企业服务的項目）、2名及以上业主代表书面确认并以录像或带拍摄日期的照片方式进行证据固定后即可处置外，一般应急维修、更新、改造项目申请使用维修资金的，按照以下程序办理：

1. **提出使用申请。**物业服务企业或相关业主对符合应急维修情形之一的物业，向业主委员会、社区居委会（指未成立业主委员会）提出应急维修（更新、改造）申请。

2. **出具委托书。**有物业服务的项目，经业主委员会、社区居委会核实，属于应急维修（更新、改造）的情形，业主委员会、社区居委会可以委托物业服务企业作为申请人具体实施，并出具《授权委托书》（附件1）；由业主委员会、社区居委会（指未成立业主委员会）作

为申请人直接实施的，无需出具《授权委托书》。

3. 委托检测评估和设计。除能够按照原施工图进行修复的工程外，对需要编制维修（更新、改造）施工图的，由申请人委托原设计单位或符合资质条件的设计单位编制施工图。需要检测或评估的，申请人应委托符合资质条件的检测、评估单位进行检测、评估。

4. 预算编制。申请人自行或委托编制工程预算，预算造价在一万元及以上的，需委托第三方专业机构编制预算。

5. 维修依据固定。申请人组织社区居委会、业主委员会、物业服务企业、检验检测机构、业主代表对应急维修（更新、改造）部位、内容、主要材料设备及数量等信息进行现场核查并书面确认，填写《海盐县物业维修资金应急使用现场核查确认意见书》（附件2），并由录像或带拍摄日期的照片进行维修依据固定。现场核查确认意见书需由镇（街道）审核签章。

6. 编制维修（更新、改造）方案。根据物业的实际情况和现场核查确认意见，申请人编制《海盐县物业专项维修（更新、改造）方案》（附件3）。方案主要包括项目概况、资金申请原因、内容及施工工艺、预算费用、施工单位、监理单位、费用结算方式、涉及分摊业主幢号、工程实施时间、验收主体、质量保修要求等。

7. 公告。申请人将应急维修（更新、改造）依据的证明材料、附件1-3在物业服务中心显著位置、小区公告栏进行张贴公告，鼓励有条件的项目同时采用多媒体方式进行公告，公告时间不少于3天。

8. 资金使用申请。 申请人向维修资金管理部门提交应急维修（更新、改造）依据的证明材料、附件 1-3、公告照片、《海盐县物业专项维修资金应急使用申请表》（附件 4）、检测（评估）合同、设计合同、工程预算书、涉及分摊业主幢号等资料。经维修资金管理部门审核同意，向申请人发放《海盐县物业专项维修资金准予使用通知书》（附件 5）。

9. 签订合同。 维修（更新、改造）的施工、监理、审计等合同由申请人与相关单位签订，必要时可由社区居委会、业主委员会、业主代表进行见证。

10. 施工及验收。 施工过程中应详细记录维修（更新、改造）的部位及内容，需拍摄维修（更新、改造）前后对比照片、更换下来的设施设备照片（照片需带拍摄日期）等，必要时可委托专业机构进行监理、跟踪审计等。维修（更新、改造）完成后，申请人组织现场认定（确认）单位（人员）进行竣工验收，并填写《海盐县物业维修（更新、改造）竣工验收意见表》（附件 6）。

11. 决算及审计。 施工单位编制维修（更新、改造）工程决算，申请人委托专业机构进行审计并出具审计报告，维修（更新、改造）工程决算造价在一万元以下的项目可不委托审计，但需经业主委员会（社区居委会）审核签章。

12. 公示。 申请人将附件 4-6、施工合同、审计报告（工程决算造价在一万元以下的项目为工程决算书）、《维修（更新、改造）项目决算费用相关业主分摊清册》（附件 7）在物业服务中心显著位置、

小区公告栏公示 7 天，公示期满无异议的，方可向维修资金管理部门申请资金拨付。

13. 申请资金拨付。 申请人持施工合同、监理合同、委托审计合同、施工图（检测、评估报告）、附件 6、附件 7、工程决算书及审计报告、公示照片、公示意见及处理情况、《海盐县物业专项维修资金使用项目结算申请表》（附件 8）等材料报维修资金管理部门，提出应急维修资金核拨申请。施工合同总价在 15 万元以内的，维修资金管理部门在工程决算审计后一次性拨付维修资金；施工合同总价在 15 万元及以上的，维修资金管理部门可分两期拨付维修资金。

特别紧急情况在危情处置时同步进行公告，公告时间不少于 3 天，在处置完成和决算审计后进行公示，公示时间不少于 7 天，公示无异议后向维修资金管理部门申请应急维修资金核拨。申请特别紧急情况处理维修资金核拨时，申请人持附件 1（可后补）、书面确认意见（只要能说明问题即可，无需采用附件 2 格式）、处置前后对比照片、更换下来的设施设备照片、维修（更新、改造）合同（可后补）、附件 6、工程决算书及审计报告、附件 7、附件 8、公示照片、公示意见及处理情况等材料报维修资金管理部门，提出特别紧急情况处理维修资金核拨申请。

14. 结算审核及拨付。 维修资金管理部门审核申请材料，对符合维修资金划拨条件的，在申请人提交相关费用凭证后将维修资金（扣除预付部分）划转至申请人账户，经申请人授权也可直接划转至施工等单位账户。

二、一般维修资金使用

（一）根据年初计划进行维修、更新、改造的情形

除应急维修资金使用外，共用部位、共用设施设备维修资金使用，申请人应根据物业情况或相关业主提请，在年初编制年度维修、更新、改造计划，其使用程序按下列规定执行：

1. 编制年度使用计划。由申请人组织社区居委会、业主委员会、物业服务企业、检验检测机构、业主代表对需要维修（更新、改造）部位、主要内容、估算费用、列支范围、计划实施时间等编制年度使用计划。

2. 公告并完善年度使用计划。由申请人在物业服务中心显著位置、小区公告栏对维修资金年度使用计划进行公告，公告时间不少于7天，并根据公告期内业主等反映的意见对年度使用计划进行修改完善。

3. 出具委托书。经公告后对没有强烈反对的年度维修（更新、改造）内容，委托物业服务企业实施的，业主委员会、社区居委会应出具《授权委托书》（附件1），业主委员会、社区居委会直接实施的，不需要出具《授权委托书》。

4. 委托检测评估和设计。同应急使用程序。

5. 预算编制。同应急使用程序。

6. 编制维修（更新、改造）方案。同应急使用程序。

7. 征求业主意见。业主委员会（社区居委会、受委托的物业服务企业）书面征求费用列支范围内专有部分全体业主意见，形成《海盐县物业专项维修资金使用征求意见表》（附件9）和《海盐县物业专项维修资金使用征询意见情况汇总表》（附件10），费用列支范围内

专有部分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业主书面同意的内容方可实施。对涉及多个维修（更新、改造）内容的，应分别进行书面意见征求和意见汇总，但可同时进行意见征求。

8. 实施前公示。 申请人将工程预算书、附件 3、附件 10 等资料，在物业服务中心显著位置、小区公告栏进行张贴公示，鼓励有条件的项目同时采用多媒体方式进行公示，公示时间不少于 7 天。

9. 资金使用申请。 申请人向维修资金管理部门提交完善后的年度使用计划、附件 1、附件 3、附件 9、附件 10、《海盐县物业专项维修资金使用申请表》（附件 11）、公告照片、公示照片、公示意见及处理情况、检测（评估）合同、设计合同、工程预算书、涉及分摊业主幢号等资料。经维修资金管理部门审核同意，向申请人发放《海盐县物业专项维修资金准予使用通知书》（附件 5）。

10. 签订合同。 同应急使用程序第 9。

11. 施工及验收。 同应急使用程序第 10。

12. 决算及审计。 同应急使用程序第 11。

13. 实施后公示。 同应急使用程序第 12。

14. 申请资金拨付。 同应急使用程序第 13 第一段。

15. 结算审核及拨付。 同应急使用程序第 14。

（二）临时决定进行维修（更新、改造）的情形

除应急维修及按照年初计划实施的维修、更新、改造外，因业主申请或根据需要，临时决定对共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造的，其使用程序按下列规定执行：

1. **征求业主意见。**业主委员会（社区居委会、受委托的物业服务企业）书面征求费用列支范围内专有部分全体业主意见，形成附件 9、附件 10。费用列支范围内专有部分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书面同意后方可实施。

2. **出具委托书。**同根据年初计划使用程序。

3. **委托检测评估和设计。**同应急使用程序。

4. **预算编制。**同应急使用程序。

5. **编制维修（更新、改造）方案。**同应急使用程序。

6. **实施前公示。**同根据年初计划使用程序。

7. **资金使用申请。**除将完善后的年度使用计划改为业主申请材料或其他需要维修（更新、改造）的证明材料外，其他同根据年初计划使用程序。

8. **签订合同及以下流程与“根据年初计划进行维修（更新、改造）的情形”相同。**

三、其他事项

1. 维修资金使用申请人、相关部门（单位）及个人应当对其提供材料的真实性、合法性、有效性负责，隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当承担相应的法律责任。

2. 施工单位、监理单位、审计单位等原则上应通过邀请招标、比价等方式确定，也可从政府采购入围企业中择优选取。

3. 本通知自 年 月 日起施行，原海盐县建设局关于印发《海盐县物业专项维修资金使用操作程序》的通知（盐建【2009】39号）文同时作废。

附件：1. 授权委托书

2. 海盐县物业维修资金应急使用现场核查确认意见书

3. 海盐县物业专项维修(更新、改造)方案

4. 海盐县物业专项维修资金应急使用申请表

5. 海盐县物业专项维修资金准予使用通知书

6. 海盐县物业维修（更新、改造）竣工验收意见书

7. 维修(更新、改造)项目决算费用相关业主分摊清册

8. 海盐县物业专项维修资金使用项目结算申请表

9. 海盐县物业专项维修资金使用征求意见表

10. 海盐县物业专项维修资金使用征询意见情况汇总表

11. 海盐县物业专项维修资金使用申请表

12. 海盐县物业维修资金应急使用流程图

附件 3:

海盐县物业专项维修(更新、改造)方案

项目名称: _____

一、维修(更新、改造)项目

维修(更新、改造)项目名称: _____

维修(更新、改造)内容: _____

涉及范围: _____

共_____户, _____平方米。

本项目于_____年____月交付,该公有部分(共有设施设备)已超过保修期(按规定保修期为_____年)。

二、申请使用专项维修资金的原因:根据相关业主反映和现场查勘,本项目_____ (共有部分、设施设备名称)存在_____的情况,影响业主正常生活,需要申请使用专项维修资金进行修缮。

三、维修(更新、改造)内容及施工工艺

_____。

四、意见征求情况

1. 符合应急维修(更新、改造)情形;
2. 已征求专有部分占相关建筑物面积三分之二以上且占相关人数三分之二以上的业主书面同意。

本次维修(更新、改造)为上述第_____种情形。

五、维修(更新、改造)费用

本次工程预算费用为_____万元(小写:_____万

元)涉及____户、____平方米,分摊费用为____元/平方米,按照相关业主所拥有的房屋建筑面积的比例分摊到户,未交存或账户余额不足的物业专项维修资金的业主应承担的维修费用由业主自筹到位。

六、施工单位和费用结算

本维修项目通过_____(比选、招标、入围选择)方式确定施工单位为:_____,监理单位为:_____。

施工单位按工程预算进行施工,最终以工程审计决算为准,决算费用未超过工程预算金额的_____%时,业主视为同意,最终按照决算费用进行分摊,并从相关业主专项维修资金中列支。

七、工程实施时间

开竣工时间:_____。

八、验收主体:_____。

九、保修期和质量保证金设定

本次维修(更新、改造)工程保修期设定为____年;工程质量保证金为合同总价的____%。(不大于5%)

十、工程预算书(附)

物业服务企业(签章)

业主委员会或社区居委会(签章)

项目负责人签字:

主任签名:

年 月 日

年 月 日

社区意见:

_____年____月____日

镇、街道审核意见:

(盖 章)

_____年____月____日

维修资金管理部门审批意见:

经办人签字: (盖 章)

_____年____月____日

科室负责人签字:

_____年____月____日

分管领导签字:

_____年____月____日

备注: 此表一式三份, 由维修资金管理部门、业主委员会(或社区居委会)、申请人各执一份。

海盐县物业专项维修资金准予使用通知书

_____:

你们于_____年____月____日递交的物业专项维修资金使用（应急使用）申请材料收悉。根据《海盐县住宅专项维修资金管理办法》等相关规定，经审核，同意物业专项维修资金使用（应急使用）申请。请严格按照维修资金使用方案认真组织实施，项目竣工后，按照规定组织工程竣工验收，并做好资金结算。

（盖 章）

年 月 日

抄送：镇（街道）、社区居委会

附件 6:

海盐县物业维修（更新、改造）竣工验收意见表

项目名称:

验收时间:

年

月 日

维修（更新、改造）内容		
施工单位		
监理单位		
开、竣工日期		
合同价格		
决算价格		
完成情况		
验收意见		
专业机构意见： (签章) 年 月 日	监理机构意见： (签章) 年 月 日	物业服务企业意见： (签章) 年 月 日
业主代表意见(4-8位)： 年 月 日	业主委员会意见： (签章) 年 月 日	社区居民委员会意见： (签章) 年 月 日

县住建局审批意见

经办人签字：

____年____月____日

科室负责人签字：

____年____月____日

局分管领导签字：

____年____月____日

备注

附件 9:

海盐县物业专项维修资金使用征求意见表

小区名称:									
维修项目:									
工程预算:									
相关业主范围:									
应分摊建筑面积:					应分摊业主户数:				
序 号	幢 号	户 号	建筑面 积(m ²)	费用分 摊金 (元)	是否 同意	业主 签名	签字 时间	联系 电话	备 注

填表须知: 业主在进行书面确认前,应当了解年度维修(更新、改造)计划及资金使用方案内容并注意以下事项: 1、明确意见必须由业主本人签字; 2、维修(更新、改造)费用按建筑面积分摊,从相关业主物业专项维修资金当中列支; 3、请用钢笔或水笔填写。

附件 10:

海盐县物业专项维修资金使用征询意见情况汇总表

项目名称:

业 主 委 员 会 (或 社 区 居 委 会) 盖 章 :

征询时间: 年 月 日至 年 月 日

维修项目(内容)	人数		面积		同意率		是否通过
	涉及业主总人数	同意业主总人数	涉及物业总面积(M2)	同意业主专有面积总数(M2)	按人数	按面积	

唱票人签字:

计票人签字:

监票人签字:

_____年____月____日

附件 11:

海盐县物业专项维修资金使用申请表

物业名称		交付日期	
物业坐落			
申请人		物业服务企业	
联系人		联系电话	
申 请 事 项 及 额 度	1. 维修项目及涉及范围:		
	(1) 项目:	预算金额:	
	涉及范围:		
	(2) 项目:	预算金额:	
	涉及范围:		
	(3) 项目:	预算金额:	
涉及范围:			
2. 根据物业服务合同约定, 上述维修(更新、改造)费用不在物业服务费中列支。			
3. 物业结构类型_____, 物业交付至今已满_____年, 上述申请事项现已过保修期, 本次申请使用金额为_____元。			
4. 是否已报年度资金使用方案: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
物业服务企业或社区居委会(签章): 年 月 日			
征求业主意见情况			
根据相关规定, 本小区(大厦)业主委员会于_____年_____月_____日至_____年_____月_____日采用_____ (A: 召开业主大会 B: 书面征求业主意见) 形式, 就本次动用专项维修资金事宜征求相关业主意见。上述维修项目申请使用专项维修资金, 已经专有部分占相关建筑总面积 2/3 以上的业主且占相关总人数 2/3 以上的业主同意, 符合《浙江省物业专项维修资金管理办法》的相关规定。			
特此申请划拨物业专项维修资金_____元(¥_____)。			
业主委员会(社区居委会)主任签名: (签章): 年 月 日			

海盐县物业维修资金应急使用流程图

1、提出使用申请。 物业服务企业或相关业主对符合应急维修情形之一的物业，向业主委员会、社区居委会（指未成立业主委员会）提出应急维修（更新、改造）申请。

2、出具委托书。 有物业服务的项目，经业主委员会、社区居委会核实，属于应急维修（更新、改造）的情形，业主委员会、社区居委会可以委托物业服务企业作为申请人具体实施，并出具《授权委托书》（附件 1）；由业主委员会、社区居委会（指未成立业主委员会）作为申请人直接实施的，无需出具《授权委托书》。

4. 预算编制。 申请人自行或委托编制工程预算，预算造价在一万元及以上的，需委托第三方专业机构编制预算。

3. 委托检测评估和设计。 除能够按照原施工图进行修复的工程外，对需要编制维修（更新、改造）施工图的，由申请人委托原设计单位或符合资质条件的设计单位编制施工图。需要检测或评估的，申请人应委托符合资质条件的检测、评估单位进行检测、评估。

5. 维修依据固定。 申请人组织社区居委会、业主委员会、物业服务企业、检验检测机构、业主代表对应急维修（更新、改造）部位、内容、主要材料设备及数量等信息进行现场核查并书面确认，填写《海盐县物业维修资金应急使用现场核查确认意见书》（附件 2），并由录像或带拍摄日期的照片进行维修依据固定。现场核查确认意见书需由镇（街道）审核签章。

6. 编制维修（更新、改造）方案。 根据物业的实际情况和现场核查确认意见，申请人编制《海盐县物业专项维修（更新、改造）方案》（附件 3）。方案主要包括项目概况、资金申请原因、内容及施工工艺、预算费用、施工单位、监理单位、费用结算方式、涉及分摊业主幢号、工程实施时间、验收主体、质量保修要求等。

8. 资金使用申请。 申请人向维修资金管理部门提交应急维修（更新、改造）依据的证明材料、附件 1-3、公告照片、《海盐县物业专项维修资金应急使用申请表》（附件 4）、检测（评估）合同、设计合同、工程预算书、涉及分摊业主幢号等资料。经维修资金管理部门审核同意，向申请人发放《海盐县物业专项维修资金准予使用通知书》（附件 5）。

7. 公告。 申请人将应急维修（更新、改造）依据的证明材料、附件 1-3 在物业服务中心显著位置、小区公告栏进行张贴公告，鼓励有条件的同时采用多媒体方式进行公告，公告时间不少于 3 天。

9、签订合同。 维修（更新、改造）的施工、监理、审计等合同由申请人与相关单位签订，必要时可由社区居委会、业主委员会、业主代表进行见证。

10. 施工及验收。 施工过程中应详细记录维修（更新、改造）的部位及内容，需拍摄维修（更新、改造）前后对比照片、更换下来的设施设备照片（照片需带拍摄日期）等，必要时可委托专业机构进行监理、跟踪审计等。维修（更新、改造）完成后，申请人组织现场认定（确认）单位（人员）进行竣工验收，并填写《海盐县物业维修（更新、改造）竣工验收意见书》（附件 6）。

12. 公示。 申请人将附件 4-6、施工合同、审计报告（工程决算造价在一万元以下的项目为工程决算书）、《维修（更新、改造）项目决算费用相关业主分摊清册》（附件 7）在物业服务中心显著位置、小区公告栏公示 7 天，公示期满无异

11. 决算及审计。 施工单位编制维修（更新、改造）工程决算，申请人委托专业机构进行审计并出具审计报告，维修（更新、改造）工程决算造价在一万元以下的项目可不委托审计，但需经业主委员会（社区居委会）审核签章。

13. 申请资金拨付。 申请人持施工合同、监理合同、委托审计合同、施工图（检测、评估报告）、附件 6、附件 7、工程决算书及审计报告、公示照片、公示意见及处理情况、《海盐县物业专项维修资金使用项目结算申请表》（附件 8）等材料报维修资金管理部门，提出应急维修资金核拨申请。施工合同总价在 15 万元以内的，维修资金管理部门在工程决算审计后一次性拨付维修资金；施工合同总价在 15 万元及以上的，维修资金管理部门可分两期拨付维修资金。

特别紧急情况在危情处置时同步进行公告，公告时间不少于 3 天，在处置完成和决算审计后进行公示，公示时间不少于 7 天，公示无异议后向维修资金管理部门申请应急维修资金核拨。申请特别紧急情况处理维修资金核拨时，申请人持附件 1（可后补）、书面确认意见（只要能说明问题即可，无需采用附件 2 格式）、处置前后对比照片、更换下来的设施设备照片、维修（更新、改造）合同（可后补）、附件 6、工程决算书及审计报告、附件 7、附件 8、公示照片、公示意见及处理情况等材料报维修资金管理部门，提出特别紧急情况处理维修资金核拨申请。

14. 结算审核及拨付。 维修资金管理部门审核申请材料，对符合维修资金划拨条件的，在申请人提交相关费用凭证后将维修资金（扣除预付部分）划转至申请人账户，经申请人授权也可直接划转至施工等单位账户。