

# 【面向公众】关于向公众征求《蒙城县物业专项维修资金应急使用管理规定》（征求意见稿）意见的公告

为及时有效发挥物业专项维修资金作用，便捷维修资金使用通道，提高维修资金使用效率，维护业主合法权益，按照《中华人民共和国民法典》《安徽省物业管理条例》《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》《亳州市物业专项维修资金管理办法》《安徽省强化住宅物业管理服务的若干举措》等相关规定，现将《蒙城县物业专项维修资金应急使用管理规程》（征求意见稿）公布，征求社会各界意见。

## 一、公开征求意见的起始时间

2024 年 4 月 15 日至 2024 年 5 月 15 日。

## 二、提出意见建议的方式

1、通过信函方式请将修改意见和建议寄至：蒙城县南华路 146 号蒙城县住房发展中心维修资金管理办公室，邮编：233500；

2、通过电子方式请将修改意见和建议发送至：mcxzffzxx@163.com

附件：《蒙城县物业专项维修资金应急使用管理规程》（征求意见稿）

蒙城县住房发展中心

2024 年 4 月 15 日

# 草案解读说明

## 一、政策背景

《安徽省物业管理条例》；

关于印发《安徽省强化住宅物业管理服务的若干举措》的通知（建房【2023】79号）；

《关于进一步优化物业专项维修资金使用的通知》（亳住房办【2023】12号）；

## 二、出台目的

建立健全评估和专家评审工作机制。县住房发展中心牵头成立规定联合评估小组，评估小组成员不少于5人，对全县专项维修资金应急使用进行联合论证、评估等工作。

## 三、工作目标

为了快速有效地使用专项维修资金来解决安全隐患问题而制定出的一系列指导原则和操作流程。

## 四、主要内容

规定申报审批：深化规定审批制度，建立健全规定评估小组和专家评审工作机制。评估小组的建成更好的加强对规定制定的全面性、准确性，使相关办公室对各小区物业发生规定中的紧急事件时能够更好的指导及监管。

规定制定管理：为了防止规定制定过程中掺杂个人意愿，每一条规定的制定都应该有相关的法律法规作为支撑，同时也要兼顾现实中的可执行性，设计上要考虑周全。

规定内容展示：在对规定内容上进行详细充分的制定后，及时将制定的内容在官网发布展示，征求群众意见，不断补充完善。

# 蒙城县物业专项维修资金应急使用管理规定

## （试行）（征求意见稿）

**第一条** 为使我县物业专项维修资金应急使用管理规范、程序化、科学化，畅通应急使用通道，根据《安徽省物业管理条例》、关于印发《安徽省强化住宅物业管理服务的若干举措》的通知（建房【2023】79号）和亳州市住房发展中心《关于进一步优化物业专项维修资金使用的通知》（亳住房办【2023】12号）有关规定，结合本县实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于蒙城县（包括城关街道办事处、庄周街道办事处、漆园街道办事处、乐土镇）城市规划区内各物业小区发生《安徽省物业管理条例》第八十七条所列危及安全情形之一，需要应急使用维修资金的管理和监督。

- （一）屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；
- （二）电梯故障危及人身安全的；
- （三）消防设施损坏的；
- （四）公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- （五）楼体外立面有脱落危险的；
- （六）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；
- （七）二次供水设施损坏的；
- （八）其他危及房屋安全的情形。

**第三条** 业主委员会（物业管理委员会）、相关业主或物业服务企业负责维修资金使用申请工作，负责制定维修、更新和改造方案及维修资金使用方案，负责项目实施过程监督，负责组织工程验收，并对工程验收、结算资料进行确认。申请人负责向业主做好维修前后的公示或公告工作。项目实施过程由申请人及相关业主进行监督，施工过程须具有相应资质的工程监理单位进行全程施工监理，并做好隐蔽工程施工和验收记录。业主委员会、相关业主应当对其选聘的物业服务企业提出的维修资金应急使用申请办理过程进行监督。

街道办事处(乡、镇人民政府)负责指导、监督辖区内物业专项维修资金使用工作，负责处理维修资金使用事项中相关矛盾纠纷。

县住房发展中心是本县维修资金的监管部门，负责指导、监督各相关单位履行职责。具体实施本县维修资金使用申请备案、资金拨付、资金管理等工作，制定本县维修资金使用规程。住房发展中心应当为维修资金应急使用项目提供造价咨询、施工监理、第三方检测评估、招标代理等服务或指导。

县消防、应急、市场监管部门按照各自职责，负责做好物业小区消防、安全生产、电梯等相关领域监督管理工作。

县财政、审计部门按照各自职责，负责做好维修资金监督管理工作。

**第四条** 发生危及安全情形，需要应急使用维修资金的，由

业主委员会（物业管理委员会）、相关业主提出应急处置方案，或者物业服务企业提出建议，经业主委员会（物业管理委员会）、相关业主同意，报县住房发展中心审核，县住房发展中心应当在接到应急维修申请后 2 个工作日内，组织勘查认定，给出是否受理意见并反馈申请人。

消防维修、改造或更新项目要以消防部门出具的书面意见或第三方消防检测机构出具的检测评估意见作为勘查鉴定依据。

电梯维修、改造或更新项目，要以市场监管部门出具的书面意见或第三方电梯检验检测机构出具的检测评估意见作为勘查鉴定依据。

专用排水设施及二次供水设施维修、改造或更新项目要以城管部门出具的书面意见作为勘查鉴定的依据。

其他需要应急使用维修资金的危及安全的情形，由街道办事处(乡、镇人民政府)、县住房发展中心共同进行外业勘查。

#### **第五条** 下列费用从维修资金中列支：

（一）前期勘查、鉴定、招标、监理、预决算审核等第三方服务费用；

（二）维修、改造或更新工程费用；

（三）因工程施工不可避免造成业主、相邻人的物业自用部位损坏的，应当修复，费用计入维修、更新和改造项目成本。

（四）与维修、改造或更新工程相关的其他费用。

#### **第六条** 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）物业在保修期限内发生质量问题需要维修的费用，由开发建设单位承担；

（二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，包括日常绿化养护、水箱清洗、物业清洁保洁消耗品及工具、定期需要更换的消防器材等，已实施物业管理的物业管理区域由物业服务企业从业主交存的物业服务费中支出；未实施物业管理的区域由相关业主自行承担；

（三）物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

（四）物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修费用由相应责任人承担；

（五）用于经营或出租的共用部位、共用设施设备的维修费用从其经营收入和租金中支出；

（六）业主单独使用的部位，其维修、更新和改造费用由受益业主自行承担。

**第七条** 物业维修和更新、改造工程费用按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域内共用设施设备维修、更新和改造的，由全体受益业主按照其所有的物业建筑总面积比例承担，从业主交存的维修资金中列支；

（二）用于整幢楼或者单元本体共用部位、共用设施设备维

修、更新和改造的，由整幢楼或者单元受益业主按照其所有的物业建筑总面积比例承担，并从业主交存的维修资金中列支；

（三）业主个人维修资金账户余额不足以支付所分摊维修、更新和改造费用的，差额部分由该业主自筹承担。未交存维修资金的业主，按其物业建筑面积比例分摊维修、更新和改造实际费用，由业主自筹承担；

（四）共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，涉及建设单位尚未售出的物业，建设单位应当按照尚未出售住宅的建筑面积分摊维修、更新和改造费用。

**第八条** 维修、更新和改造项目实行质量保修制度，保修期限应按照《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行，在保修期内保修范围发生质量问题造成损失的由施工单位承担赔偿责任修复责任。保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

**第九条** 维修、更新和改造项目完成后，申请人组织各相关单位、相关业主共同参与竣工验收，涉及消防维修、改造或更新项目，应会同消防部门参与项目验收，或出具第三方消防检测评估机构的维修后检测合格证明；涉及电梯维修、改造或更新项目，应会同市场监管部门参与项目验收，或出具第三方电梯检验检测机构的维修后检测合格证明。

申请人向县住房发展中心提出资金拨付申请，县住房发展中

心对提交的资料进行审查复核，审查通过后，于 2 个工作日内办理拨付手续。

**第十条** 本规定自发布之日起实施，试行期 2 年。