

## 《蒙城县物业专项维修资金应急管理规定》问答解读

问：小区出现什么样的问题可以申请应急维修？

答：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，可以申请应急维修。

- （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。

问：维修资金是业主交存的资金，所有权人应该是交存维修资金的业主，为什么应急使用的时候只需要相关业主同意即可？

答：2021年《民法典》施行前，住建部财政部、省、市各级维修资金管理办法中都将维修资金属性定为“业主所有”。2021年《民法典》第二百八十一条规定建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。

基于上位法优于下位法的原则且不囿于同一部门法，《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》，其等效力低于《民法典》，如有不一致的，应以民法典为准。现维修资金属性应为“业主共有”。

根据安徽省九部门联合下发的《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），规范物业专项维修资金管理和使用。符合直接申请使用物业专项维修资金情形的，由业主委员会、居民委员会或者物业服务企业提出应急处置方案，电梯、消防等专用设施设备应当由第三方专业机构出具检测维修意见，经相关监管部门审核并在小区公告后直接申请使用。

**问：申请应急维修，多长时间可以通过审核开始维修？  
维修完成后，资金拨付需要多少时间？**

答：对于资料齐全，事实认定清楚的申请事项，2个工作日内予以受理，通过审查即可开始维修。维修完成后的项目，经验收合格手续完善后提交拨付申请，审查通过后2个工作日予以资金拨付。

解读人：万文丽

解读单位：蒙城县住房发展中心

政策咨询渠道：0558-7680356