

关于《蒙城县物业专项维修资金一般使用业务规程（试行）》征求意见的起草说明

一、起草背景

为优化我县物业专项维修资金使用业务流程,畅通使用渠道,更好地维护业主权益,根据维修资金相关政策法规的要求,特起草了《蒙城县物业专项维修资金一般使用业务规程（试行）》。该规程旨在为各物业广大业主及相关申请主体提供一个清晰明确的操作指南,确保维修资金得到合法合规,高效有序的利用。

二、起草依据

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《安徽省物业管理条例》
- 3、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）
- 4、《亳州市物业专项维修资金管理办法》（亳政办秘[2019]46号）

三、主要内容

《一般规程》主要内容分五部分。

第一部分是适用范围,主要明确此规程所适用的范围界限以及符合使用维修资金的事项内容。按照相关文件所列物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造项目,以及需要使用物业专项维修资金的申请受理、审查复核、资金拨付的具体工作。

第二部分是使用原则。物业专项维修资金的使用，应当遵循程序规范、公开透明、权利与义务相一致的原则。同时对于维修资金不足的问题，也明确了申请人及对相关责任单位的职责。

第三部分是明确申请主体。根据实施物业管理是否成立业主大会的物业管理区来区分，针对于成立业主大会和未成立业主大会的均有相应的申请主体。

第四部分是一般项目的使用程序。使用程序分为两个阶段：第一阶段为公式表决、申请备案阶段，分为三步：1、制定方案，监督公示。2、选择施工单位。3、提交资料，备案审查。第二阶段为施工监督、竣工验收及资金划拨阶段，分为三步：1、组织施工、竣工验收及决算。2、提交资料，申请备案。3、申请划拨资金。

第五部分是明确责任，加强监督。在此部分内容中对申请人、街道办事处、县住房发展中心、县消防、应急部门以及县财政审计等部门的职责进行了划分要求。

四、起草过程

学习贯彻并起草。县住房发展中心认真研读了《中华人民共和国民法典》、《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）、《亳州市物业专项维修资金管理办法》（亳政办秘[2019]46号），结合我县实际，起草了《一般规程》征求意见稿。

蒙城县住房发展中心

2024年11月7日