山丹县住宅专项维修资金管理办法

第一章　总 则

第一条　为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅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》、国务院《物业管理条例》和建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条　凡我县行政区域内，商品住宅、售后公有住宅、经济适用住房及拆迁安置住宅的住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金是指业主或原公有住宅售房单位交存的、专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条　本办法所称业主是指房屋所有权人。

本办法所称共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、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。

本办法所称的共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备的房屋等。

第四条　住宅专项维修资金按照“专户存储、专款专用、所有人决策、政府监督”的原则进行管理。

业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

原公有住宅售房单位交存住宅专项维修资金属于公有住宅售房单位所有。

第五条  县住房和城乡建设局负责对住宅专项维修资金交存、使用进行指导和监督管理。

县财政部门按照职责对住宅专项维修资金的交存、使用和管理进行指导监督。

第二章　交 存

第六条　下列物业的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

(一)住宅，但由一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；

（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条  新建商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为住宅建筑安装工程每平方米造价的5%。未出售的商品住宅、非住宅、经济适用住房的首期住宅专项维修资金由开发建设单位按照规定的标准先交存，出售后由开发建设单位再向业主收取。

第八条　未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，建设单位不得将房屋交付购买人。

第九条　有下列情形之一的，住宅专项维修资金由有关单位代为收取：

（一）新建商品住宅和非住宅、经济适用住房的住宅专项维修资金，由开发建设单位代收，并在办理房屋入住手续前统一交存到住宅专项维修资金专户。

（二）拆迁安置住宅的住宅专项维修资金，由拆迁安置部门代收，并在办理房屋入住手续时统一交存到指定的住宅专项维修资金专户。

（三）售后公有住宅，售房单位已从售房款中按规定标准提取的住宅专项维修资金，应当全额交存到住宅专项维修资金专户。公有住房售房单位在售房时未按照规定提取或足额提取住宅专项维修资金的，出现必须维修的由售房单位承担维修责任。

（四）本办法实施前未交存首期住宅专项维修资金，已实施物业管理的，业主委员会可以委托物业服务企业并积极配合物业服务企业向业主收取，具体由业主大会决定后在管理规约中约定；未实施物业管理的，业主共同决定后，由业主代表或业主代表配合开发建设单位向业主收取，也可以由业主按照规定直接到指定的专户银行交存。出现必须维修的，由相关业主共同承担分摊费用并组织实施。

第十条　住宅专项维修资金余额不足首期缴存额的30%时,应当及时续交，续交的数额不得少于首期住宅专项维修资金的数额。

商品住宅的业主、非住宅业主、经济适用住房的业主续交住宅专项维修资金的，由相关业主按照所拥有物业建筑面积的比例分摊，标准由业主委员会参照本办法制定并提交业主大会讨论决定，具体续交工作由业主委员会或业主委员会委托的物业服务企业实施。

售后公有住房的业主续交住宅专项维修资金的，由公有住房售房单位组织业主讨论决定后向业主收取。

续交的住宅专项维修资金，按本办法的规定存入住宅专项维修资金专户。

第十一条  业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由县住建局代管。

住宅专项维修资金的管理费用从增值收益中列支。

第十二条　开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

第三章　使 用

第十三条　住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第十四条　住宅专项维修资金的使用，应当遵守方便快捷、公开透明，受益人和负担人相一致的原则。

第十五条　住宅专项维修资金的使用按照下列规定分摊：

（一）商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，涉及尚未出售的商品住宅和非住宅，开发建设单位应当按照尚未出售商品住宅的建筑面积分摊。

（三）属于两个以上物业管理区域的共用设施设备维修、更新、改造费用，由所属物业管理区域的全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分担。

第十六条　成立业主委员会前，使用住宅专项维修资金的，应按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议，没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议；

（二）住宅专项维修资金列支应当经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或者有直接利害关系三分之二以上的业主讨论通过使用建议；

（三）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

（四）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向县住建局申请核拨；

（五）县住建局审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需资金拨付住宅维修工程施工单位。

第十七条　业主大会成立后，经业主大会决定，业主委员会可以向县住建局申请划转住宅专项维修资金至业主大会设立的银行专户，其管理按有关规定执行。

第十八条  住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等；

（二）住宅专项维修资金列支范围内，专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主讨论通过，代修费用从相关业主住宅专项维修资金分户帐中列支；

（三）物业服务企业组织实施使用方案；

（四）物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金；

（五）业主委员会依据使用方案审核同意，并报县住建局备案。县住建局发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正；

（六）业主委员会按照维修工程施工合同的约定向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金通知；

（七）专户管理银行将所需资金拨付维修单位；

第十九条　发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，按照以下规定列支住宅专项维修资金：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，按照本办法第十六条第四项、第五项、第六项的规定办理；

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第十八条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修、更新和改造的，县住建局也可以组织代修，代修费用从相关业主住宅专项维修资金分户帐中列支。

第二十条　下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应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）应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十一条　住宅专项维修资金每使用一次后，应当及时核算到户，并在该户交存的住宅专项维修资金中扣减。

第二十二条　在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债。　利用住宅专项维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。　　利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当经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同意。

利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。　　禁止利用住宅专项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。

第二十三条下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

（一）住宅专项维修资金存储利息；

（二）利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；

（三）利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的所得收益，但业主大会另有决定的除外；

（四）利用人防工程进行经营的净收益首先用于人防工程的维修和养护，剩余部分也可滚存住宅专项维修资金，但业主大会另有决定的除外；

（五）住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章　监督管理

第二十四条　房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持房屋所有权证、身份证、住宅专项维修资金过户协议到专户管理银行办理住宅专项维修资金分户账更名手续。

第二十五条　房屋灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

（一）房屋分户帐中结余的住宅专项维修资金返还业主；

（二）售房单位交存的住宅专项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，收缴同级国库。

第二十六条  县住建局及业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

（一）住宅维修资金交存、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）业主分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他相关住宅专项维修资金使用和管理情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第二十七条　专户管理银行应当每年至少一次向县人民政府建设（房地产）主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。　　县建设（房地产）主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。　　专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第二十八条　住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

第二十九条　住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门有关规定。

财政部门应当加强对住宅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。

第三十条　专户管理银行、代收住宅专项维修资金的单位应当出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应执行财政部门的有关规定，并接受财政部门的监督检查。

第三十一条　建设主管部门、财政部门、业主委员会、物业服务企业、专户管理银行等违反本办法规定的，依照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》及相关法律法规的规定予以处理。

第三十二条  对违反住宅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。

第三十三条  业主或使用人、物业服务企业、开发建设单位之间就住宅专项维修资金发生纠纷的，当事人可以通过协商、协调解决，协商、协调不成的，可以向人民法院起诉。

第五章　附 则

第三十四条  非住宅物业专项维修资金的交存、管理、使用参照本办法执行。

第三十四条本办法由县住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。