

# 余干县人民政府办公室文件

干府办发〔2023〕15号

## 余干县人民政府办公室 关于印发余干县住宅专项维修资金 使用实施细则的通知

各乡、镇人民政府，县属场，县直有关单位：

《余干县住宅专项维修资金使用实施细则》已经县政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

余干县人民政府办公室

2023年3月9日



# 余干县住宅专项维修资金使用实施细则

**第一条** 为了加强住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）的使用管理，提高维修资金审核使用效率，维护业主的合法权益，保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用，根据《民法典》、国务院《物业管理条例》（国务院第 504 号）、《江西省物业管理条例》（省人大常委会第 100 号）、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号）、《江西省商品住宅专项维修资金管理规定》（赣建房〔2015〕10 号）、《关于住宅专项维修资金归集、管理、使用的实施意见》（饶房发〔2018〕45 号）、《上饶市住宅物业管理条例》（2019 年上饶市人大常委会第 34 号）等法规有关规定，制定本细则。

**第二条** 县住房和城乡建设部门负责监督本县域内住宅维修资金使用审核工作，并负责住宅专项维修资金划拨工作。

**第三条** 住宅小区共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造由业主委员会或其委托的物业服务企业向县住房和城乡建设维修资金管理办公室提出申请，未成立业委会和未聘请物业服务企业的也可以由业主或所在的社区居民委员会提出申请。

**第四条** 业主、业主委员会或委托的物业服务企业申请使用专项维修资金，对共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造，应当报所在的社区居民委员会备案后，履行专项维修资金使

用程序。

**第五条** 专项维修资金的使用，申请人按照以下程序办理：

（一）制定方案、预算

物业服务企业根据业主、业主委员会或者社区居民委员会的意见及查勘结果，提出住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的实施方案、编制维修预算和审价并公示 3 天；没有聘请物业服务企业的，由相关业主、业主委员会或者社区居民委员会提出实施方案、编制维修预算和审价并公示 3 天。实施方案包括拟维修项目、列支范围、费用预算等内容。

（二）业主确认

使用方案公示期间可同步启动业主表决程序，方案经住宅专项维修资金列支范围内，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，并进行公示 3 天。表决方式分为业主大会现场表决、寄送书面表决、网上表决的方式，也可以三种表决方式并行互补。

（三）查验确认

公示期满后，申请人将专项维修资金使用纸质申请材料交县住房和城乡建设部门住宅专项维修资金办公室，要件齐全的，住宅专项维修资金办公室应当在 2 个工作日内到项目现场查验、确认并下发书面意见。

#### （四）施工单位的确定

维修项目经现场勘察后，申请人应在县住建部门维修资金办公室、社区居民委员会和业主代表的监督下，根据“公开、公平、公正”的原则择优选择施工单位。确定施工单位后双方商定合同内容。对施工单位和合同内容公示 3 天后无异议，施工单位与申请人签订合同，进场施工，施工过程中接受申请人及业主监督。

#### （五）验收结算

维修工程竣工后，申请人应当组织社区居民委员会、业主委员会、相关业主、物业服务企业、施工企业及工程监理等单位对工程质量进行验收，并共同签署验收报告，验收人员不得少于 7 人，其中业主人员比例不得低于验收总人数的 50%。有整改意见的，需由施工单位整改完成后再行组织验收。

#### （六）决算费用

工程验收合格后，申请人委托的具有专业资质的社会中介机构应当对工程决算进行审核，并出具审核报告，确定决算金额，决算金额作为双方签订合同的最终价款，但决算金额不得超过工程预算审核金额，申请人应当将工程决算情况公示 3 日。

#### （七）资金划拨

公示期满后，申请人到县住建部门维修资金办公室提交专项维修资金使用结算划款申请材料。要件齐全的，县住建部门维修资金办公室应当在 2 个工作日内到现场查验、确认，并在 1 个工

作日内完成资金划拨，维修项目使用资金划转至维修单位，有合同约定除外。并按照分摊清册从相关业主个人账户中核减维修项目结算资金，维修预算 50 万以上的维修项目可根据合同约定分期划拨。

#### （八）预留质保金

维修项目验收合格后预留不低于结算审计结算价 3%的质保金至质保期满。

### **第六条** 不得从住宅专项维修资金列支的费用：

（1）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和更新、改造费用；

（2）依法应当由相关专业经营单位承担的水、电、气、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

（3）人为损坏及其他原因应当由当事人承担的修复费用；

（4）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用；

（5）其他法律法规、规章规定及合同约定，不得从住宅专项维修资金列支的费用；

**第七条** 专项维修资金使用推行工程监理、审价和招标监督机制。

县住建部门维修资金办公室应加强对业主大会和物业服务

企业的指导，推行公开招标方式选聘施工单位，引导第三方专业机构参与审价、监理、验收等使用管理工作。申请人委托具有相应资质的工程监理单位对维修、更新、改造工程实施监理和相关单位、专业机构出具的检验检测鉴定意见、核实认定书和审价等有关费用计入维修和更新、改造成本。

**第八条** 维修项目使用公示分三次进行公示，分别是项目申报、签名表决公示、施工单位和合同草案公示、竣工验收和决算费用公示，每项公示的公示期不低于3天。

公示方式为在维修项目相关楼栋主要出入口的明显位置现场张贴公示。

对以上公示结果在公示期间有异议的参照《招标投标法实施条例》执行。

**第九条** 申请人应当留存共用部位、共用设施设备维修前、维修后的影像资料并向县住建部门备份。

**第十条** 房屋、相关设施设备的保修期满后，发生紧急情况，危及房屋安全、人身财产安全以及严重影响业主日常生活的，可以采取应急维修，应急维修项目适用范围：

- (1) 电梯故障危及人身安全或者严重影响业主日常生活的。
- (2) 消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或发生故障。
- (3) 房屋发生严重沉降、倾斜、开裂、严重危及房屋安全。
- (4) 房屋外墙存在脱落、剥落等安全隐患。

(5) 屋面、外墙面发生渗漏、地下室发生积水，严重影响房屋正常使用和安全。

(6) 二次供水、排水、排污系统中涉及的设备设施发生故障，影响使用。

(7) 其他危及房屋安全、人身财产安全以及严重影响业主日常生活的紧急情况。

以上应急维修需要有相关单位、专业机构出具的检验检测鉴定意见、核实认定书等。应急维修可不经专有部分的业主同意，使用专有部分的住宅专项维修资金。但需要有业主委员会、物业公司、社区居民委员会等相关负责人盖章签字确定。

**第十一条** 非住宅专项维修资金使用参照本细则执行。

**第十二条** 本细则自印发之日起执行。