

山西省新绛县人民政府办公室

新政办函〔2023〕11号

新绛县人民政府办公室 关于印发新绛县城市社区住宅专项维修资金 使用流程的通知

县直各有关单位：

《新绛县城市社区住宅专项维修资金使用流程》已经县政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

新绛县人民政府办公室

2023年10月23日

（此件公开发布）

新绛县城市社区住宅专项维修资金使用流程

根据《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国民法典》以及国务院、住建部、民政部等相关法规规章，结合我县实际，特制定《新绛县城市社区住宅专项维修资金使用流程》。

一、所开展的活动行为必须遵守《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国民法典》，不得有超越宪法和法律的特权。

二、所开展的活动行为，不可与地方政府相关规定、条例等相违背，不可违反社会公序良俗。

三、专项维修资金的使用。

（一）业主、物业服务企业及业主委员会根据《物业服务合同》约定，按“一事一议”原则，申请启动住宅专项维修资金。

（二）小区业主委员会召开会议，讨论研究是否开展启用住宅专项维修资金工作；如果决定开展住宅专项维修资金工作，则需成立筹备工作组及居民监督委员会（由小区业主委员会成员、居民代表、物业服务企业代表组成），并向全体业主公示人员名单。

（三）由小区业主委员会牵头，要将启用住宅专项维修资金

的事项逐项罗列，组织社区网格员、物业服务企业三方一起向业主逐户征求意见；业主共同决定事项，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，应当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，并将事项及征求意见结果进行公示（公示期 5 天）。

（四）小区业主委员会使用住宅专项维修资金，可委托物业服务企业或第三方需签订合同并向业主公示（公示期 5 天）。

（五）由小区业主委员会将维修事项及前期工作开展情况，报所在社区实地勘验审核无误后报社区服务中心备案。

（六）住宅专项维修资金的使用需聘请有资质的单位做工程预算书；确定施工单位需进行公开招投标确定，需有三家有资质的建筑公司参与投标，小区业主委员会、社区网格员、三人以上业主代表参与；确定施工单位后，签订工程合同和监理合同，并向业主公示（公示期 5 天）。

（七）工程结束后，监理公司出具监理报告，并由居民监督委员会双方会同组织验收和工程结算，并将工程相关资料向业主公示（公示期 5 天）。

（八）公示无异议后，向所在社区和社区服务中心提交相关资料和拨款申请表。

(九)社区和社区服务中心对各项程序审核后，报县房产中心。

(十)县房产中心依据行业管理规定对相关事项进行审核无误后，即可拨付资金至相关账户。

(十一)本流程仅适用于全县城区范围内，向县房产中心缴纳了住宅专项维修资金的规范小区。

附件： 动用住宅专项维修资金表决票

附件

动用住宅专项维修资金表决票

_____社区_____小区

时间：____年____月____日

户号：____楼____单元____室

面积：_____

姓名：

联系方式：

序号	事 项	同意	不同意
1			
2			

说明：请在“同意”“不同意”栏内选择其中一项划“√”多选无效

业主委员会代表：

社区网格员：

物业服务企业代表：

附注

1.住宅专项维修资金:

住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造,不得挪作他用。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。(2018年3月19日国务院修订《物业管理条例》第五十三条)

2.住宅专项维修资金的使用范围:

住宅专项维修资金,是指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。

住宅共用部位,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢住宅内业主或者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、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

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使用的房屋等。（2007年12月4日中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部令第165号公布《住宅专项维修资金管理办法》第二条、第三条）

3.专项维修资金使用由谁决定：

建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。（《中华人民共和国民法典》第二百八十一条）

业主共同决定事项，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。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当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。（《中华人民共和国民法典》第二百七十八条）