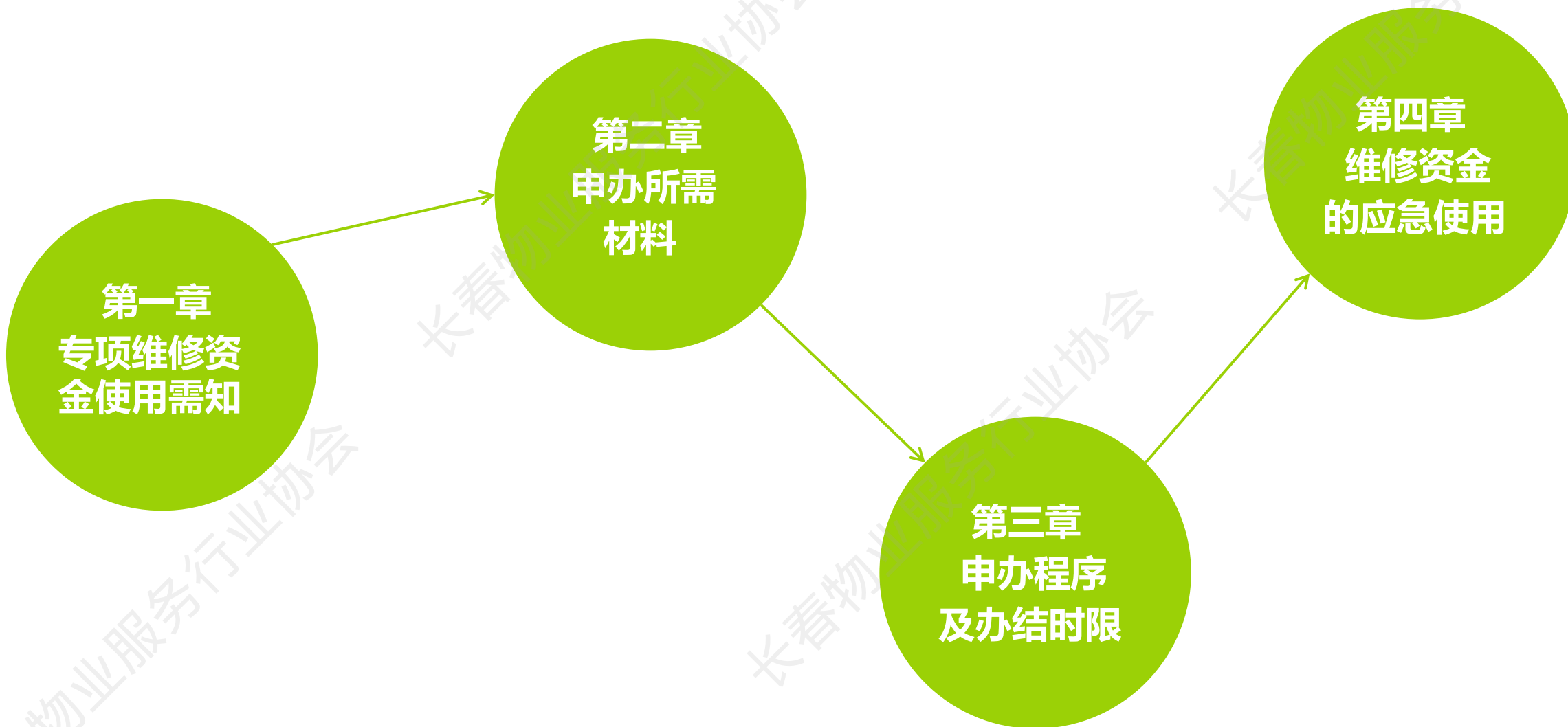
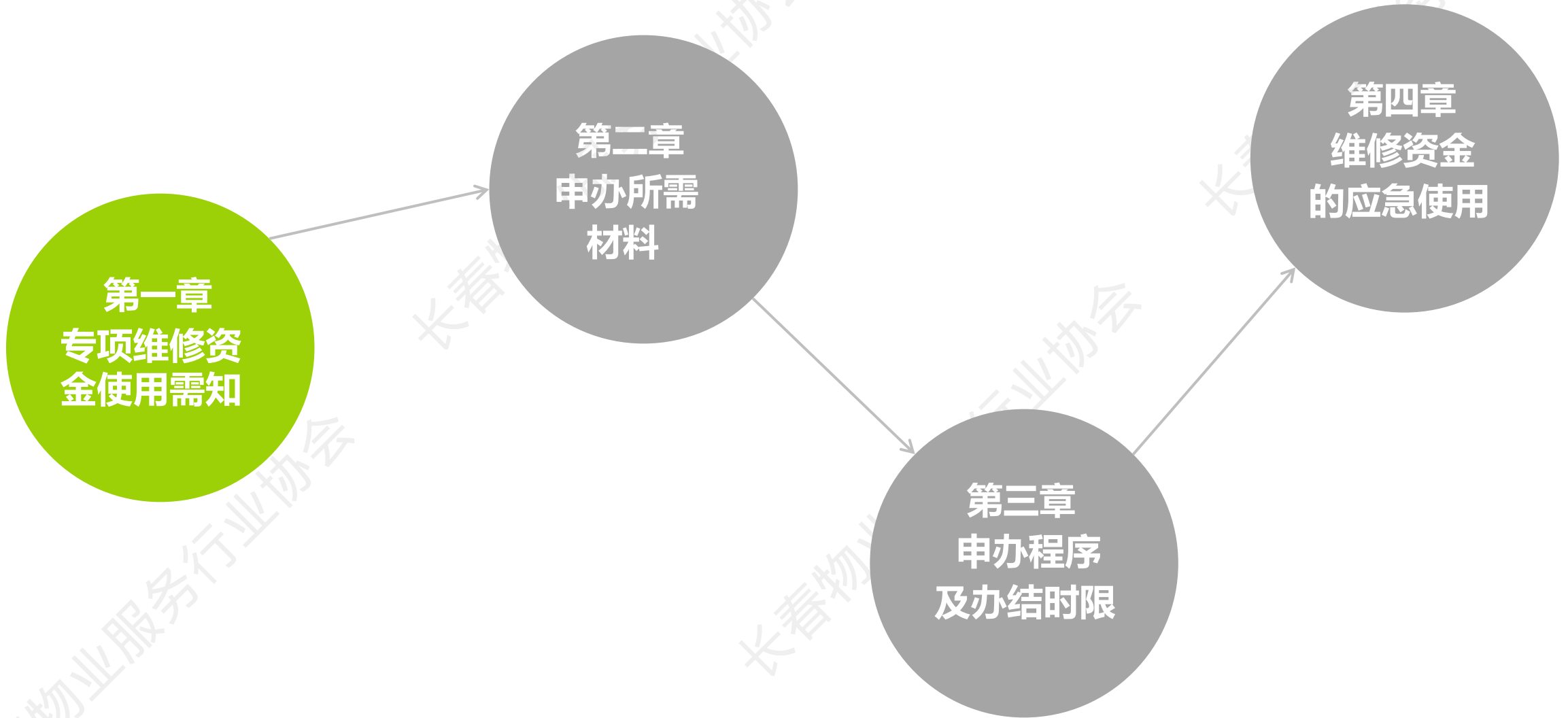




物业维修资金的使用

讲师：







定义

物业专项维修资金：指专项用于建筑物及其附属设施共用部位、公用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

专用原则：根据物业专项维修资金管理的法律法规政策规定，物业专项维修资金只能用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造，不得挪作他用。





所称物业共用部位：是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢物业或者物业管理区域内业主共有的部位，以及其他在使用上、功能上为单幢物业或者整个物业管理区域服务的部位，一般包括：屋顶、户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、值班保安室、物业服务用房、共用设施设备使用的房屋及道路、绿地等。

所称物业共用设施设备：是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢物业或者物业管理区域内业主共有的附属设施设备，以及其他在使用上、功能上为单幢物业或者整个物业管理区域服务的设施设备，一般包括：电梯、下水管道、落水管、避雷装置、单元防盗门、消防设施、安全防范智能系统、小区道路照明设备、非经营性车场等。





申请使用的责任主体和申请主体

责任主体：

- 申请使用物业专项维修资金的责任主体一是业主委员会、物业管理委员会，二是维修、改造、更新事项涉及的相关业主。



申请主体

- 业主委员会 已成立业主委员会的物业管理区域由业主委员会提出申请。
- 物业管理委员会 已成立物业管理委员会的物业管理区域由物业管理委员会提出申请。
- 相关全体业主 无业委会或物业管理委员会的，维修项目相关的全体业主做为申请人（具体申请办理理由全体业主的委托人办理）。
- 物业服务人 无业委会或物业管理委员会的，经业主大会或者相关业主会议决定委托的物业服务企业。



维修费用的分摊

分摊原则:业主共同决策的原则。维修费用分摊方式、分摊额度等由涉及的业主共同商定。

① 按户分摊

预算总金额除以参与分摊总户数 得到每户应分摊额（总金额/总户数=每户分摊额）；

② 按面积分摊

预算总金额除以参与分摊的总面积再乘上每户建筑面积得到每户应分摊额（总金额/总面积*每户面积=每户分摊额）；

③ 按协商意见分摊

（自定义分摊）经业主商议决定每户分摊额。



使用时对未交存物业维修资金或者虽已交存但账户余额不足的如何处理？。

1. 由申请主体催促交存应交维修资金，或交存**当次维修应分摊**的费用；；
2. 对经催缴**拒不交存**或**补交的**，由申请主体向人民法院对其提起诉讼；
3. 经已交存的**全体业主**表决同意，按已交存业主应分摊金额数申请划转维修资金，不足部分由申请主体先行筹集补足，然后依法清收。



维修资金的划转方式

分批划转/一次行划走

一般情况下按分批次划转，申请材料经核实通过的，先按照维修费用总额的70%划转到维修项目施工合同约定的账户，余额待维修项目竣工后申请划转。



- （一）依法应当由相关单位承担的供水、排水、供电、燃气、供热、通讯、有线电视等设施的维修、更新和养护费用。
- （二）保修期内应由建设单位履行保修义务，原则上不得动用业主的维修资金。经业主大会同意的方可列支。
- （三）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务费用中支出的日常维修养护费用。
- （四）房屋共用部位、共用设施设备属于人为损坏，应由责任人承担的修复费用。



【观点】 以上费用不得在维修资金中列支：《吉林省住宅专项维修资金管理办法》第三十七条



公开透明使用维修资金

使用维修资金涉及维修工程预结算编制与审核、招标代理、工程监理等事项，业主委员会或者相关业主可以委托具有专业资质的中介机构代理。

业主表决需知：

维修资金使用方案应当经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，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。《吉林省住宅专项维修资金管理办法》第三十三条

业主数量的计算办法

业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算，同一买受人拥有一个以上专有部分的按一人计算（一般情况下，一份购房合同或一个不动产证为一个专有部分）。因此，套数不一定等于应参加表决人数，比如一栋楼有五十套房屋，其中甲业主拥有4套，乙业主拥有3套，丙业主拥有2套，那么总的应参加表决人数应该是（50-4-3-2+3）44人，而不是50人。



【表决】

- **集体表决：**召开维修项目所涉及业主大会，制作表决票，集中投票表决；
- **逐个业主征求意见：**制作表决票，分别找每个业主投票表决。
- **委托表决：**业主可委托他人代为表决，可以以书面方式表达委托意向；也可以电话、短信、微信等方式表达委托意向，须有街道工作人员见证或有两个以上证明人证明。受托人应提供身份证明及委托人为业主的证明。
- **集合表决：**召开业主大会时对特定范围内的多项维修资金使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或物业管理委员会分批使用，使用时不再另行表决；
- **默认表决：**召开业主大会时每个业主明确送达方式（书面、微信、短信、电话等），需表决事项已送达但在规定时间内未提出表决意见的业主，业主大会约定将其视为同意使用维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票。



申请主体有责任和义务核实业主身份，参与表决者应提供本人身份证明及业主证明材料，比如不动产证书（房屋所有权证）、购房合同等，夫妻代为表决的还需核实夫妻关系并注明。未经业主同意代为表决及其他弄虚作假的行为都是违法的，应负相应的法律责任。

- **表决监督：**表决过程须在物业所在街道委派的工作人员全程参与监督下进行。
- **表决结果：**根据表决结果形成《业主会议决议》。

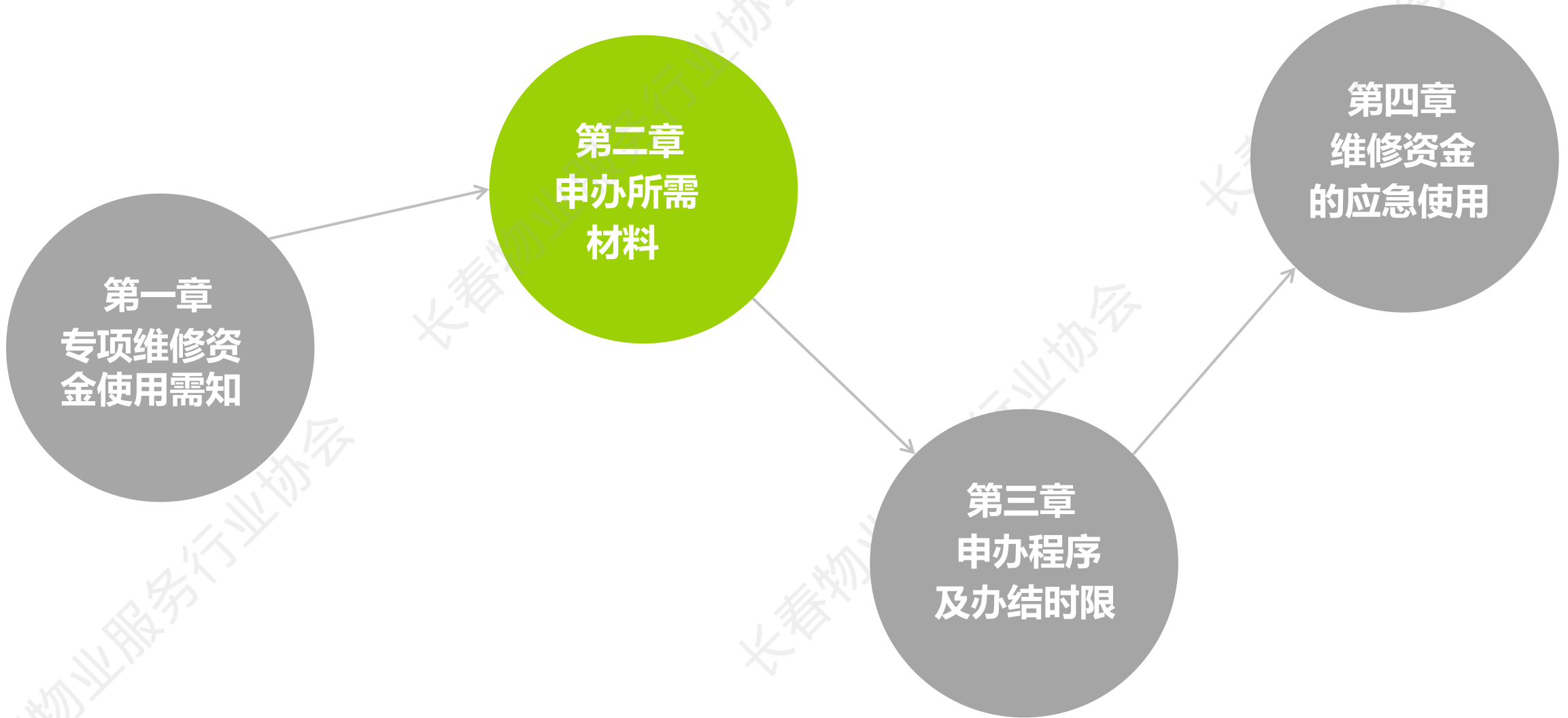


业主的请求权

业主、业主委员会、物业管理委员会对建设单位、物业服务企业以及其他业主侵害自身合法权益的（比如拒不交存或分摊费用、拒不履行维修共用部位、共用设施设备义务的）行为，有权请求其承担民事责任。业主行使该请求权，可以向人民法院起诉，由人民法院判决。

骗取、套取维修资金属违法行为

任何骗取、套取维修资金的行为都是违法的，也是可耻的，欢迎广大业主监督，发现有此现象的请向公安或纪检监察部门举报。





分批划转资金

申请首次划转需提供的材料：

申请书及申请主体身份证明

包括：申请书、申请主体身份证明、受托人身份证明、委托书

- 申请主体身份证明指单位营业执照、机关事业单位代码证、社区居（村）民委员会民办非企业单位登记书、业委会备案证明、物业管理委员会成立的证明等证明单位身份的证件；受托人身份证明指身份证、护照、军官证等证明个人身份的证件。
- 委托书是指申请主体委托某人具体申办物维资金使用的事宜。

维修资金使用方案

使用方案应包括如下内容：

维修项目基本情况、施工预算情况、使用维修资金分摊清册、维修资金不足时的工程款补足内容、建设工程施工合同内容及施工单位资质情况等；

- 使用方案中均已包括上述内容的，不再单独准备其它相关材料，方案中没有包括的内容要单独准备材料佐证，单独材料必须与方案一起公示。例如施工合同相关内容在方案中体现的，申请时不再单独提交施工合同，方案中没提及施工合同内容的，申请时要同时提交施工合同，该合同须与使用方案一起公示。



使用方案与业主会议决议公示的证明材料

公示需在显著位置；

公示需满七日；

公示由申请主体负责；不按规定内容、方式、时间公示的都属于违规行为，也属于无效公示，因此出现的一切后果，均由申请主体负责。

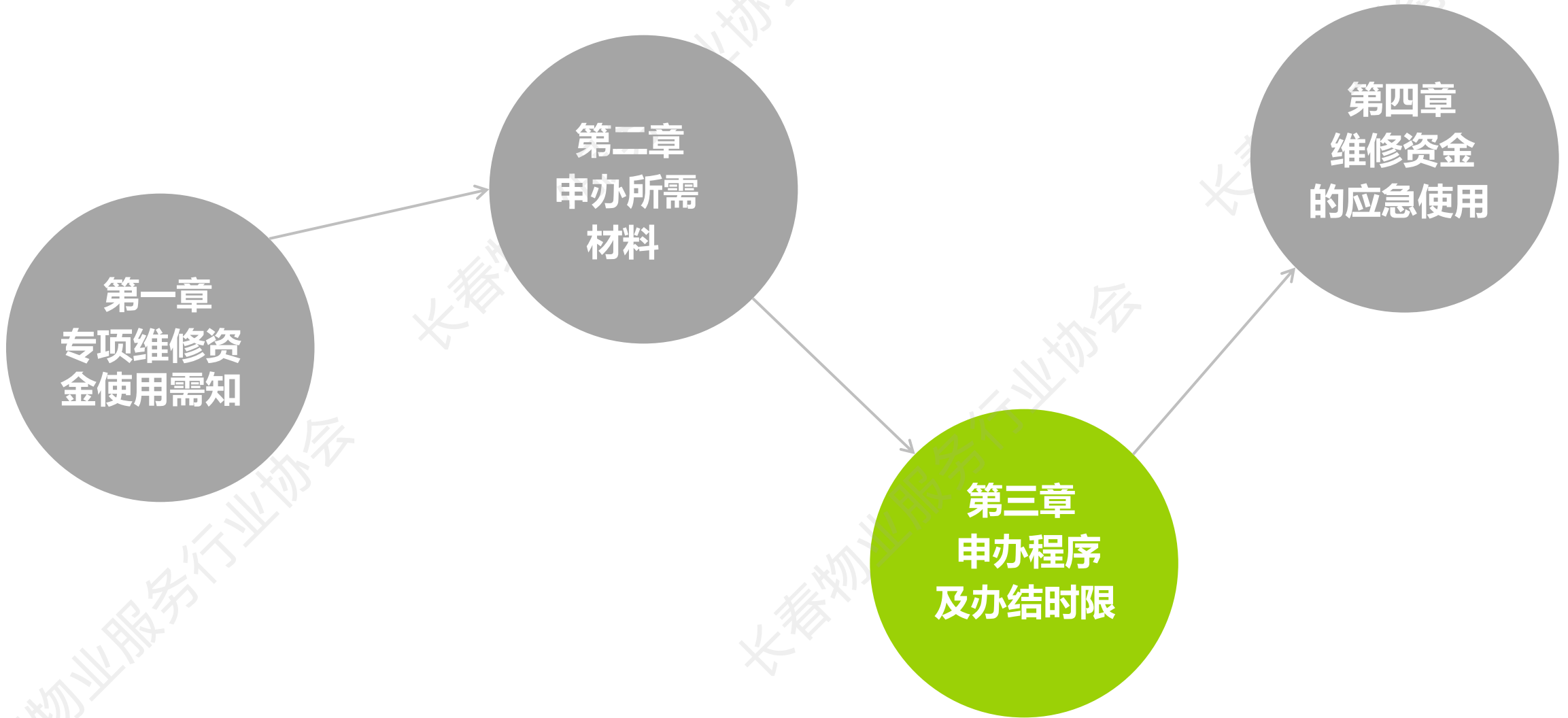
证明材料要有局部和全部，既要显示公示位置确实显著，也要显示公示的具体内容是什么，还要体现出公示是连续且满七日的（具体体现方式由申请人决定）。

项目竣工后提供的要件

- 维修项目施工合同；
- 竣工验收报告；
- 工程决算清单；
- 维修工程结算发票。

注：

- 申请一次性划转资金的，需一次性提供上述的所有要件。





第一阶段项目勘查

- 申请主体申请 可以书面申请，也可以向项目所在社区电话申请；
- 接到申请后，工作人员应在两个工作日内对项目进行现场勘查，并向经办人发放《物业专项维修资金使用手册》。对不属于维修资金维修范围的当场给以答复；对属于维修资金维修范围的给以业务指导并向经办人提供申办业务相关的表单电子版；经办人按手册要求准备相关申请材料；
- 社区勘查人员向市物维中心传送维修项目及申请主体经办人信息，市物维中心向申请主体经办人提供有关业主物业维修资金缴存清单。



第二阶段申请主体准备材料

- 做预算，做相关业主分摊清册，确定有相关资质的施工单位并签定建设工程施工合同，制作维修基金使用方案；
- 根据物业维修资金交存清单催促未交存及分摊余额不足的业主补交维修资金或交存本次应分摊费用；
- 维修事项公示 将使用方案、业主分摊手册、施工合同等维修事项相关的内容在物业所属区域和维修项目的显著位置同时公示7天（保留公示影像证据）。
- 相关业主对使用方案等维修事项进行表决，将表决结果形成书面决议；
- 书面决议公示 将业主表决书面决议在物业所属区域和维修项目的显著位置同时公示7天（保留公示影像证据）。。





第三阶段申请首款核实划转

- 申请：材料准备齐全后，经办人持所需材料到维修项目所在街道递交申请。申请材料齐全的，街道工作人员即时予以受理；申请材料不齐全的，与核实工作人员商定后，填写补正材料告知单，一次性告知所需补正的材料，待材料补齐后予以受理。
- 初步核实：申请材料受理后，工作人员在两个工作日内完成材料核实。材料齐全，材料内容符合要求的，签署意见上报区物业管理部门。



- 复核 区工作人员对经初审的申请材料在两个工作日内完成复核，材料内容符合要求的，签署意见后填写维修资金使用备案表，报市物维管理部门；材料不齐全，内容需要补正的，填写补正材料告知单，一次性告知经办人补正。
- 首款划转：市物维管理部门收到区资金使用备案申请后，工作人员在两个工作日内完成分摊数据录入，资金核算、财务审批工作，并向专户管理银行发出资金划转通知。
- 专户管理银行及时将资金划转。

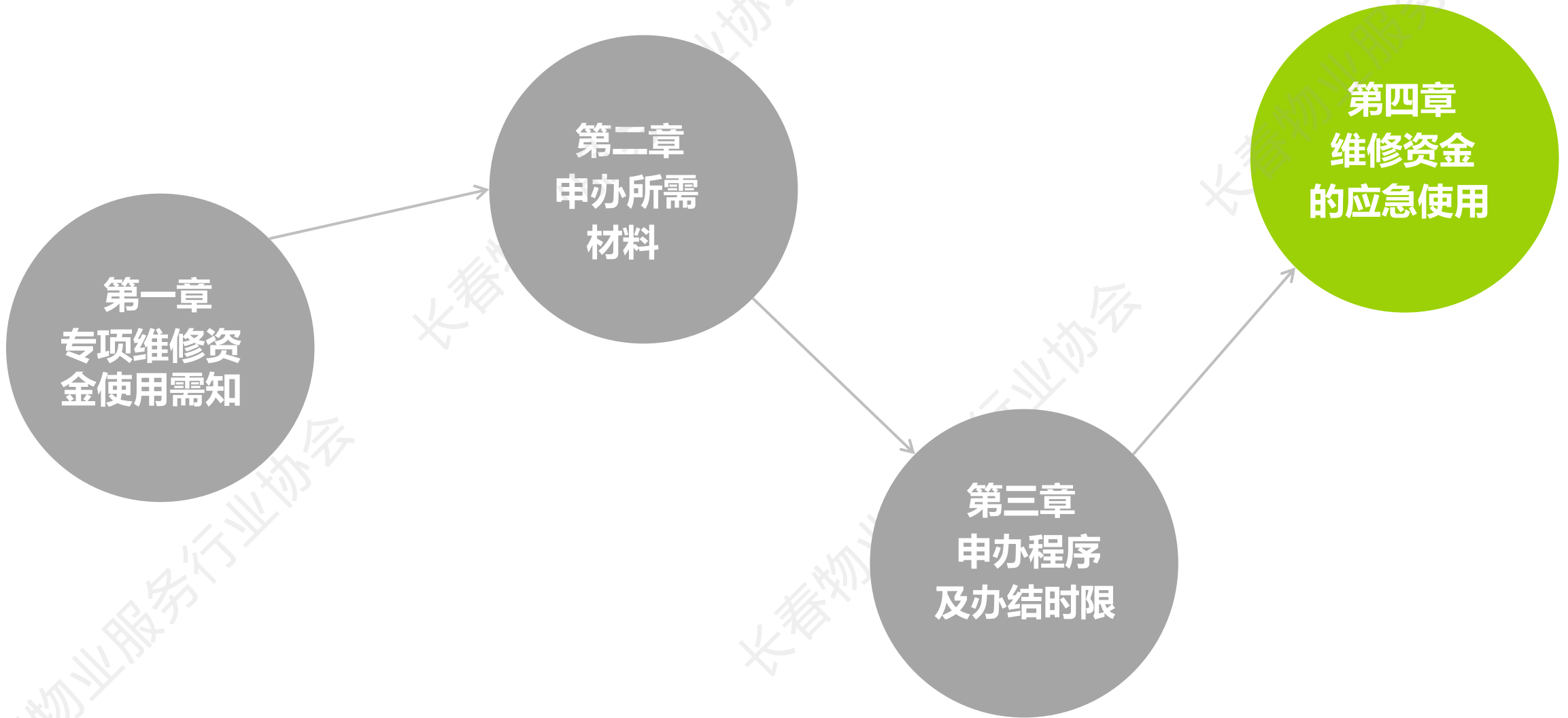


第四阶段：

施工验收决算及尾款划转程序与时限同第三阶段。

第五阶段 归集维修材料 建立维修档案

维修资金使用档案管理方式和办法，应依据安全、方便原则，各区根据实际情况由各区物业办负责建立，统一管理本区物业维修资金使用档案。

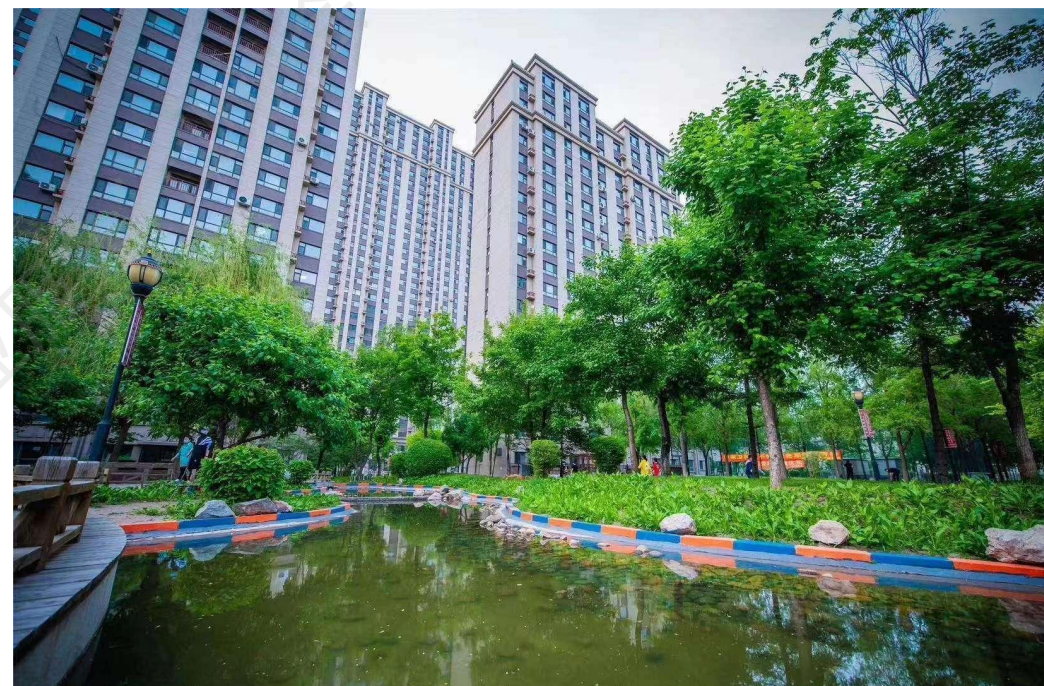




● 物业共用部位、共用设施设备危及生命财产安全和严重影响业主正常生活的紧急情况

一般包括：《吉林省住宅专项维修资金管理办法》第三十九条

- (一) 屋顶、外墙体防水损坏造成严重渗漏的；
- (二) 电梯出现故障危及人身安全的；
- (三) 楼体外立面有脱落危险的；
- (四) 共用消防设施设备出现故障，不能正常使用的；
- (五) 公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- (六) 共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- (七) 发生其他严重危及人身、房屋安全紧急情况的。





申请主体：

业主委员会或者居（村）民委员会；相关业主；物业服务人。

申办流程：

由业主委员会或者居（村）民委员会提出应急使用方案；由相关业主、物业服务人提出应急使用方案经业主委员会或者居（村）民委员会同意。（注：使用方案应包括如下内容：①维修项目基本情况②施工预算情况③使用维修资金分摊清册④维修资金不足时的工程款补足内容⑤建设工程施工合同内容及施工单位资质情况等。）

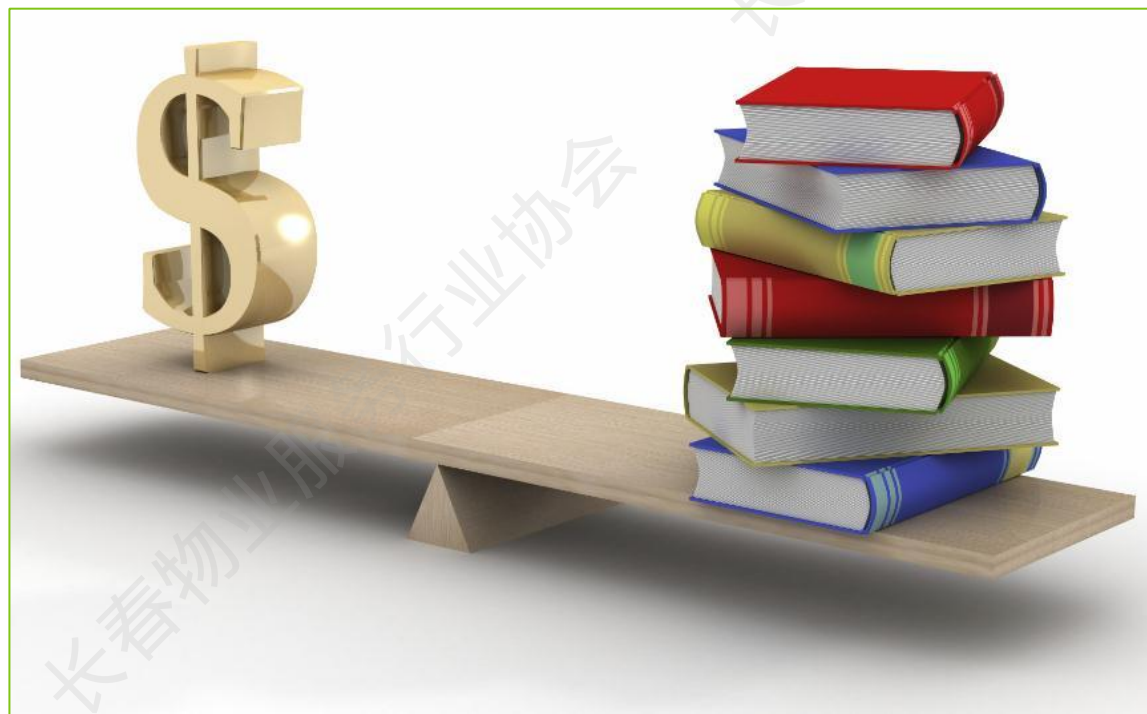
申请：

由方案提出人向物业所在街道提出申请。



核实划转

街道接到申请后，**半个工作日**内完成对申请材料的初步核实，材料齐全，材料内容符合要求的，签署意见后上报区物业管理部门；材料不齐全，内容需要补正的需一次性告知经办人补正。区工作人员对经初审的申请材料在**半个工作日**内完成复核，材料内容符合要求的，签署意见后填写维修资金使用备案表，报市物维管理部门；材料不齐全，内容需要补正的需一次性告知经办人补正。市物维管理部门收到区资金使用备案申请后，工作人员在**一个工作日**内完成分摊数据录入，资金核算、财务审批工作，并向专户管理银行发出资金划转通知。





施工、监工与验收

公告 维修工程竣工验收后，街道应当将维修资金使用情况在物业管理区域内显著位置进行不少于**七日**的公告。

建立维修档案





谢谢