

溧阳市人民政府文件

溧政发〔2017〕64号

市政府关于印发《溧阳市 住宅专项维修资金使用实施细则》的通知

各镇人民政府、江苏中关村科技产业园、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会，市各委办局、直属企事业单位：

《溧阳市住宅专项维修资金使用实施细则》已经市政府第7次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件公开发布）

溧阳市住宅专项维修资金使用实施细则

第一章 总则

第一条 为加强对我市住宅专项维修资金(以下简称维修资金)的使用管理,保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用,维护维修资金所有者的合法权益,根据《住宅专项维修资金管理办法》、《江苏省物业管理条例》、《江苏省住宅专项维修资金管理办法》、《常州市市区住宅专项维修资金管理办法》《溧阳市物业管理办法》等规定,结合我市实际,制定本细则。

第二条 本市范围内住宅专项维修资金的使用管理,适用本细则。

第三条 溧阳市住房和城乡建设委员会(以下简称市住建委)负责组织实施本细则,下设市物业管理处(以下简称市物管处)为维修资金代管部门,具体负责维修资金使用的日常管理工作。属地镇人民政府(街道办、管委会)设物业管理办公室(以下简称物管办),协助做好维修资金使用的指导和监督工作,可以委托社区居(村)民委员会具体实施。

第二章 维修资金使用条件

第四条 维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造,不得挪作他用。

住宅共用部位、共用设施设备保修期自住宅完成交付使用之

日起计算。

第五条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者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）依法应当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及住宅专有部位、专有设施设备维修、更新和改造费用；

（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；

（五）其他不应列支的情形。

下列专业部门的服务费用按照国家、省、市规定的收费标准执行，从维修资金增值部分列支：

（一）工程监理费用；

（二）工程造价咨询费用；

（三）检测（鉴定）费用；

（四）工程招标代理费用；

（五）其他可从维修资金增值部分列支的服务费用。

第三章 维修资金使用分摊

第六条 住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费

用，由相关维修责任人按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊，有约定的，从其约定。

涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或公有住房单位应当按照相应建筑面积的比例分摊。

业主个人维修资金分户账金额不够支付所分摊的费用的，差额部分由该业主承担。

第七条 常见的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用分摊原则如下（特殊情况除外）：

（一）半地下室或地下室。已有专有车位、摊位、库位的半地下室或地下室等地下空间发生维修，需动用维修资金的，由专有车位、摊位、库位业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（二）屋面。由维修、更新和改造涉及部位覆盖下的各层业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（三）户外墙面、落水管、上下水管道。前后墙面、落水管和上下水管道的维修、更新和改造，由涉及部位的垂直各层业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；两侧山墙的维修、更新和改造，由山墙所在单元全体业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（四）单元门、单元楼道。单元门、单元楼道的维修、更新和改造，由整个单元业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（五）消防或监控的主机、主管网。消防或监控的主机、主管网等设施设备的维修、更新和改造，由全体业主按各自拥有物

业建筑面积的比例分摊；专属于单元、车库、商铺使用的消防、监控等设施的维修、更新和改造，由单元、车库、商铺业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（六）小区公共体育健身器材。小区公共体育健身器材的维修、更新和改造，按照相关规定执行。

第四章 维修资金使用申请

第八条 维修资金需要使用的，可以由业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业、社区居（村）民委员会或相关业主提出申请。

第九条 申请使用维修资金按照以下程序办理：

（一）申请人向所属镇人民政府（街道办、管委会）物管办上报维修项目，物管办初步了解情况后持《溧阳市住宅专项维修资金使用项目报修单》（以下简称报修单）向市物管处申报维修项目。市物管处在七个工作日内组织工程造价咨询机构专业人员进行现场查勘，确认是否属于维修资金使用范围，明确维修资金列支范围及分摊方式，出具《溧阳市住宅专项维修资金使用现场查勘回复意见书》（以下简称现场查勘回复意见书）；

（二）属于维修资金使用范围的，申请人提出维修资金使用方案和工程预算，编制维修费用分摊清册，征求相关受益业主意见，经维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主书面签字认可。

维修资金使用方案主要包括维修项目概况、实施主体、工程涉及的相关单位选聘方式（施工单位、审计单位等）、工程实施时间、验收主体及验收方式、质量保修要求等；

（三）申请人持维修资金使用方案、工程预算书征求相关受益业主意见，维修费用分摊清册等材料报物管办，提出维修资金使用申请。物管办自收到维修资金使用申请后七个工作日内，提出初审意见报市物管处；

（四）市物管处在七个工作日内审核申报材料，符合条件的组织公示（公示时间为七日），公示期满无异议或异议不成立的，出具《溧阳市住宅专项维修资金准予使用通知书》（以下简称准予使用通知书）；

（五）申请人取得准予使用通知书后，按照已申报的维修资金使用方案实施维修。竣工验收合格和工程审计后，申请人将施工合同、工程量签证单、工程竣工验收报告、工程决算书、审计报告等材料报市物管处，提出维修资金结算申请；需监理项目还应提供监理合同、监理工作总结；

（六）市物管处在三十个工作日内审核维修资金结算申请申报材料，对符合维修资金划转条件的，组织公示（公示时间为七日），公示期满无异议或异议不成立的，出具《溧阳市住宅专项维修资金划转通知书》（以下简称划转通知书），通知专户管理银行将维修资金划转至维修单位。

第十条 发生下列危及房屋安全及人身安全情形之一，需要

立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修、更新和改造的，申请人可以组织应急维修：

（一）屋面防水损坏造成严重渗水，且出现平屋面粉刷层大面积脱落，或者出现坡屋面基层严重腐朽、瓦面严重破损等情况；

（二）电梯故障危及人身安全，经电梯检验机构评估并出具鉴定报告的；

（三）公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；

（四）楼体单侧外立面有脱落危险的；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

（六）消防设施存在重大火灾隐患，经公安机关消防机构出具整改通知的；

（七）危及房屋安全及人身安全的其他情形。

发生前款情况后，未按规定实施维修、更新和改造的，市住建委可以组织代修，维修费用按照本细则第三章规定从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

第十一条 除电梯、消防应急维修项目由电梯检验机构、公安消防机构出具鉴定报告或整改通知外，其余应急维修项目由市物管处组织住建委技术科、质安站、物管办、房屋鉴定机构和工程造价咨询机构等单位出具鉴定意见。

第十二条 申请维修资金应急使用按照以下程序办理：

（一）申请人向物管办上报，物管办持报修单向市物管处提

出应急维修项目申请，市物管处组织住建委技术科、质安站、物管办、房屋鉴定机构和工程造价咨询机构等单位在五个工作日内进行现场查勘，确认是否属于维修资金使用范围，明确维修资金列支范围及分摊方式，出具鉴定意见和现场查勘回复意见书；

（二）属于维修资金应急使用范围的，申请人组织编制工程预算，制定维修资金应急使用方案（内容同维修资金使用方案）。同时将相关部门的鉴定意见（鉴定报告、整改通知）在小区公告（公示时间不少于三日）；

（三）申请人持工程预算书、维修资金应急使用方案等材料上报物管办，物管办应当及时将申请人上报的工程预算书、维修资金应急使用方案等材料报市物管处，提出维修资金应急使用申请；

（四）市物管处在五个工作日内审核申报材料，符合条件的，出具准予使用通知书；

（五）申请人取得准予使用通知书后，按照已申报的维修资金应急使用方案实施维修。经竣工验收合格和工程审计后，申请人将施工合同、工程量签证单、工程竣工验收报告、工程决算书、审计报告等材料报市物管处，提出维修资金结算申请；需监理项目还应提供监理合同、监理工作总结。

电梯、消防应急维修项目，经施工单位自检合格后，需经电梯检验机构、公安机关消防机构出具验收报告或销案通知书，符合交付使用条件的方能办理维修资金结算手续；

(六)市物管处在三十个工作日内审核申报材料,对符合维修资金划转条件的,组织公示(公示时间为七日),公示期满无异议或异议不成立的,出具《划转通知书》,通知专户管理银行将维修资金划转至维修单位。

第十三条 对于严重影响业主正常生活的维修项目,申请人来不及按正常程序办理维修资金使用手续的,经市物管处同意,可以先组织维修,后补办相关手续。

第十四条 对违反有关法律法规及本细则规定,或者与维修资金使用方案不符的维修资金结算申请,不予结算。

市住建委对违反有关法律法规及本细则规定,或者不按照维修资金使用方案使用住宅专项维修资金的,应当责令改正。

第五章 维修资金监督管理

第十五条 成立市住宅专项维修资金监督管理委员会,由市政府分管市长担任维修资金监督管理委员会主任委员,市政府办公室副主任、市住建委主任担任副主任委员,市财政、审计、金融办、发改委等部门以及人大代表、政协委员、市民等代表任委员。维修资金监督管理委员会定期召开会议,对维修资金管理重大事项进行决策,对维修资金代管部门实行监督。维修资金监督管理委员会办公室设在市住建委,负责维修资金监督管理委员会日常事务和决策事项督办等工作。

第十六条 市物管处委托政府采购部门在全市范围内对符

合要求的各大商业银行进行公开招投标,选择维修资金专户管理银行;建立健全维修资金信息管理系统,逐步实现在专户管理银行各网点交存、支取、查询维修资金功能。

第十七条 市物管处应当通过政府采购形式购买工程造价咨询服务,负责维修资金使用现场查勘、结算审计和审计复核工作;申请使用维修资金的项目,应当由工程造价咨询机构进行审计。工程造价咨询机构进行现场查勘后,应当将照片和相关维修信息整理汇总后移交市物管处,市物管处应当及时将维修信息在网上公示。

第六章 其他规定

第十八条 申请人使用维修资金应当选择具有相应资质的施工单位,申请使用维修资金金额5万元以上(含5万元)的项目,申请人应当通过招投标等公开竞争方式择优选择施工单位,但应急维修项目可以除外。通过招投标等公开竞争方式选择施工单位的,申请人应提供招投标材料或书面说明材料。

单个项目申请使用维修资金金额20万元以上(含20万元)的,申请人应委托具有相应资质的工程监理单位对工程实施监理。

申请人应当根据维修、更新和改造事项合理制定维修方案,控制工程造价,对工程预算和工程审计报告进行审核。

业主委员会(物业管理委员会)、物业服务企业或社区居(村)民委员会申请使用维修资金时,工程预算和工程审计报告应由申

请单位盖章确认；业主个人申请使用维修资金时，由申请人签字确认。

第十九条 维修、更新和改造工程施工时，应当按照维修资金使用方案实施。因工程实际情况确需增加维修费用的，增加的工程费用超过预算金额10%的，需经维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主书面同意后方可列支。

第二十条 维修、更新和改造工程实施过程中，申请人应当组织业主代表参加工程建设监管。业主代表在维修资金列支范围内的受益业主中产生。

维修、更新和改造工程实行现场签证制度，申请人应当组织施工单位、业主代表及其他相关单位，对工程实施部位、实施内容、工程数量、主要材料等进行现场核实并签字（盖章）确认，签署《溧阳市住宅专项维修资金使用项目工程量签证单》。

需监理项目，工程监理单位应当参加现场签证。

第二十一条 工程竣工后，申请人应当组织施工单位等相关单位，依照维修资金使用方案、施工合同和相应的技术规范、质量标准进行竣工验收，并签署《工程竣工验收报告》。

第七章 附则

第二十二条 维修资金使用实行工程审计和使用程序审核。维修资金使用申请人应当对其提供材料的真实性、合法性、有效

性负责；隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当承担相应的法律责任。

第二十三条 维修资金划转业主大会管理的，其使用程序另行制定。

第二十四条 本细则由溧阳市住房和城乡建设委员会负责解释。

第二十五条 本细则自2017年8月1日起施行，本细则施行前已申请使用维修资金的项目，仍按原规定办理；本市原有规定与本细则不一致的，以本细则为准。

抄 送：市委各部委办局，市人大办、政协办，市法院、检察院，
市人武部。

溧阳市人民政府办公室

2017年7月28日印发
