附件

东莞市（物业小区）住宅专项

维修资金管理制度

（示范文本）

物业小区名称:XXXX

业主大会名称:XXXX

业主委员会名称:XXXX

使用说明

1.本制度适用于本物业管理区域住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）交存、使用和管理。

2.本制度是由全体业主依法共同制定，规定业主在本物业管理区域有关维修资金交存、使用和管理等涉及业主共同权利义务事项，对全体业主具有普遍约束力，全体业主应当自觉遵守。

3.本示范文本中留空白处供业主大会补充，经本物业管理区域内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后生效。

4.本示范文本中的示范条款由东莞市住房和城乡建设局负责解释。

东莞市（物业小区）住宅专项

维修资金管理制度

（示范文本）

第一章 总则

**第一条（目的和依据）**为规范本物业管理区域（物业管理区域名称： 物业管理区域地址： ）住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）交存、使用和管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用，维护业主的合法权益，根据《东莞市物业管理条例》《东莞市住宅专项维修资金管理办法》等法律法规的规定，经全体业主协商一致并结合本物业管理区域实际情况，制定本制度。

**第二条（适用范围）** 本物业管理区域内商品住宅、售后公有住房的维修资金的交存、使用和管理适用本制度。

本物业管理区域内属于商品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也适用本制度。

**第三条（名词释义）** 本制度所称维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修及更新、改造的资金，不得挪作他用。

本制度所称住宅共用部位，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。

本制度所称共用设施设备，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。

**第四条（管理原则）** 维修资金实行专户存储、所有权人决策、专款专用、政府监督的原则。

**第五条（资金自管）** 本物业管理区域维修资金由业主大会自管。业主大会在市住房城乡建设部门已确定的维修资金专户管理银行中选定 （专户管理银行名称）作为本物业管理区域内维修资金的专户管理银行。业主委员会在业主大会会议表决决定的专户管理银行开立维修资金专户，应当符合下列规定：

（一）与专户管理银行签订维修资金委托管理协议（委托协议的一次有效期至该届业主委员会任期届满止）；

（二）负责办理维修资金专户手续的人应当是业主委员会委员；

（三）维修资金专户的预留签章应当是业主委员会印章和业主委员会主任或者主任委托代理人（代理人应当是业主委员会委员）的签章；

（四）业主委员会应当提供备案回执给专户管理银行登记任职期限。

**第六条（资金划转）** 业主委员会应当持维修资金办事指南规定的相关材料向属地房管所申请办理划转手续。符合相关规定的，经市维修资金中心审核通过后，由市维修资金中心通知专户管理银行将本物业管理区域内维修资金账面余额划转至业主委员会开立的维修资金专户。

**第七条（专户管理银行变更）** 业主委员会不得擅自变更开户银行。确需变更的，应当经业主大会会议表决决定，即经本物业管理区域内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后，按照首次开户程序重新开立维修资金专户。

变更后的专户管理银行只能在我市已确定的专项维修资金专户管理银行中选择。

**第八条（表决规定）**本制度涉及的业主大会会议表决有关要求，按《东莞市物业管理条例》及其配套规定执行。

**第九条（监督部门）** 业主大会管理的维修资金专户应当接受市维修资金中心、属地房管所的监督。

第二章 筹集和续交

**第十条**（**资金筹集）** 业主应按照《东莞市住宅专项维修资金管理办法》有关规定交纳首期维修资金。未交纳维修资金的业主，应当及时进行补交。

**第十一条（资金续交）**维修资金使用后，业主分户账内维修资金的余额不足首期交存数额30%的，应当及时续交。业主应当按下列第 项方式进行续交:

(一)根据房屋建筑面积，按照住宅40元/㎡、非住宅50元/㎡续交至现行的首期标准。

（二） 。

存在房屋转让情形的，业主应当在办理不动产交易手续业务前完成续交。

业主委员会应监督维修资金的使用，组织维修资金的交纳和续交，对未按照要求移交维修资金的建设单位和物业服务人、拒不交纳维修资金的业主进行劝导和催缴。

**第十二条（交款确认）** 业主交存维修资金后，应当持维修资金交款通知书在规定的时间内前往专户管理银行柜台进行确认，未经确认的交款将被原路径退回。

第三章 资金使用

**第十三条（费用分摊方式）** 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

（一）商品住宅共用部位、共用设施设备涉及整个物业区域的，该区域全体业主均为相关业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）商品住宅共用部位、共用设施设备涉及单幢或单层物业的，该幢或该层全体业主为相关业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）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。

**第十四条（不得列支的情形）** 下列费用不得从物业专项维修资金中列支:

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共用部位、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物业共用部位、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物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

**第十五条（一般使用程序）** 维修资金划转业主大会管理后，已交存到专户管理银行监管专户的维修资金，其使用按照以下程序办理：

（一）制定方案

组织实施主体根据维修和更新、改造项目制定使用方案，并按照维修资金办事指南规定公示方案。

（二）征求业主意见

使用方案应当由维修资金列支范围内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后，将投票结果在小区显著位置和东莞市住宅专项维修资金公众服务平台以及东莞建设网的住宅小区重大事项网上公告平台公示。

（三）组织实施方案

经业主表决同意后，由组织实施主体组织实施使用方案。

（四）申请列支资金

组织实施主体依据施工合同约定的付款方式，持维修资金办事指南规定的相关材料向业主委员会申请列支维修资金；其中，动用售后公有住房维修资金的，向属地房管所申请列支维修资金。

（五）划转资金

业主委员会依据已经表决同意的使用方案审核同意，并报市维修资金中心备案；动用售后公有住房维修资金的，经市维修资金中心审核同意；市维修资金中心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。使用方案已备案的，市维修资金中心于1个工作日内出具备案回执并将备案回执报送专户管理银行。业主委员会向专户管理银行发出划转维修资金的通知，其中，动用售后公有住房维修资金的，由市维修资金中心向专户管理银行发出划转维修资金的通知，专户管理银行按照《东莞市住宅专项维修资金管理办法》第三十四条规定将所需维修资金划转至相应单位账户。

**第十六条（紧急使用程序）**发生危及房屋使用和人身财产安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施主体应当按照有关规定、合同约定立即组织实施维修和更新、改造。

前款所称紧急情况包括：

（一）电梯故障。经具备电梯监督检验或型式试验资质的技术服务机构评估、检验为存在重大安全隐患，可能发生危及人身财产安全的紧急情况。

（二）消防设施故障。经消防救援机构或公安派出所认定需要立即整改的消防设施故障或经符合从业条件的消防技术服务机构出具消防设施检测不合格的结论性意见。

（三）屋面、外墙渗漏。经具备资质的第三方鉴定机构鉴定、评估认为存在显著影响房屋的正常使用性并且使用功能等级评定为C级的情形。

（四）楼体外立面存在脱落危险。由属地住建部门或经具备资质的第三方鉴定机构出具意见。

（五）未移交供水专营单位管理的供水设施（包括储水池、水箱、阀门、水泵机组、电控装置、供水管道及构筑物等）出现损坏导致运行中断、堵塞、爆裂的。

（六）排水设施堵塞、爆裂。

（七）未移交供电企业的电力设施（包括配电柜、 变压器、线路等）损坏，可能发生危及人身财产安全的紧急情况。

（八）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

符合前款紧急情况的，按照本制度第十五条第（一）、（四）、（五）项的规定办理。

紧急使用方案公示时间不少于7日，若维修资金列支范围内总人数达到 %以上比例的业主书面确认紧急情况，则可将公示时间缩短至3日。

紧急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在小区显著位置和东莞市住宅专项维修资金公众服务平台以及东莞建设网的住宅小区重大事项网上公告平台公示，公示时间应当不少于15日。

**第十七条（业主监督）**申请紧急使用维修资金的，在使用方案材料公示期间，占维修资金列支范围内总人数达到

 %以上比例（可参照我市维修资金管理办法规定的20%）的业主对紧急使用维修资金提出书面异议的，项目申请人应当停止维修资金紧急使用申请，按一般情况使用维修资金的要求，组织业主对使用方案表决通过后继续申请。

第四章 资金管理

**第十八条（账务管理）** 业主委员会应建立维修资金财务账目和业务档案，确定本物业管理区域内维修资金财务管理负责人为 （须从业主委员会委员中产生），负责对接维修资金财务相关事项。

委托 （第三方代理记账专业机构）为本物业管理区域内维修资金账目管理单位，负责办理本物业管理区域维修资金相关财务管理和会计核算业务。

维修资金财务管理负责人或账目管理单位空缺的，需自空缺之日起 日内重新召开业主大会会议确定新的财务管理负责人或账目管理单位。

账目管理费用可从下列第 项方式中列支：

1. 小区公共收益；

（二）业主自行筹集。

维修资金的财务管理和会计核算应当按照财政部门和维修资金管理部门的有关规定执行。维修资金账目应包括但不限于:

（一）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）业主分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）

**第十九条（资金增值）**业主委员会可按照国家和本市的相关规定，在保证维修资金安全和正常使用的前提下，确定本小区维修资金存款中定期和活期的比例，也可以经业主大会会议表决同意后，按照国家有关规定将维修资金用于购买国债。

维修资金的增值按照下列第 项方式进行，并作为维修资金滚存使用：

(一)在专户管理银行进行组合存款：将 %的资金用于活期存款、 %的资金用于定期存款；

(二)按国家有关规定购买国债：将 %的资金用于购买 期国债。

维修资金用于定期存储或购买国债后，如活期余额不足以支付维修工程费用时，选择以下方式 支付（可多选）：
  （一）使用公共收益；
    （二）提前支取定期存款；
    （三）相关业主自筹；
   。

禁止利用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。

**第二十条（利息分配）**维修资金划转至业主大会管理的，利息分配应当遵循以下规则：

（一）若在市维修资金中心规定的利息分配日前，已将维修资金划转至业主大会管理的，则本物业管理区域内的维修资金分户将不参与当年度由市维修资金中心组织的利息分配；

（二）若在市维修资金中心规定的利息分配日前，将维修资金从业主大会管理回划至市维修资金中心进行代管的，则从回划之日开始计算利息并参与当年度由市维修资金中心组织的利息分配；

（三）若在市维修资金中心规定的利息分配日后，将维修资金划转至业主大会管理的，则自上一次利息分配日至划转日期间产生的活期利息，将按照划转前专户管理银行的挂牌活期利率进行计算；

（四）将维修资金从业主大会管理回划至市维修资金中心进行代管的，需在回划前将在业主大会管理期间内所产生的利息全部分配至对应的分户；

（五）在业主大会管理期间，维修资金的利息分配规则应当遵照我市维修资金中心的利息分配规则执行。

**第二十一条（鼓励审计）**鼓励业主大会建立维修资金审计制度。业主大会建立维修资金审计制度的，在有下述情形之一的，业主委员会可以委托具有相应资质的社会审计机构（不得为本物业管理区域代理记账机构）对维修资金收支和管理情况进行审计:

（一）业主委员会换届；

（二）业主委员会主任或副主任、负责财务管理的委员变更或职务终止。

审计费用可从下列第 项方式中列支：

（一）小区公共收益；

（二）业主自行筹集。

审计报告同时报送属地房管所和村（居）民委员会。新一届业主委员会尚未产生或者拒绝委托审计的，村（居）民委员会可以在物业所在地镇人民政府（街道办事处）的指导下委托审计。

**第二十二条（资金回划）**维修资金划转业主大会管理后有下列情形之一的，维修资金由市维修资金中心代管：

（一）业主委员会任期届满、自动解散或者被依法罢免但未选举产生新一届业主委员会的；

（二）业主大会会议决定不再继续自行管理住宅专项维修资金的；

（三）管理规约或者业主大会议事规则约定由市维修资金中心代管的其他情形。

原业主委员会自停止履行职责之日起不得从维修资金专户使用维修资金，应当在物业所在地镇人民政府（街道办事处）的指导监督下做好维修资金的清算工作，经业主大会会议表决同意后，按照《东莞市住宅专项维修资金管理办法》及维修资金办事指南的有关规定将资金账面余额划转市维修资金中心代管。

**第二十三条（账务公开）**业主委员会应于每年 月

 日向业主公布上一年度维修资金账目情况，包括但不限于下列内容:

（一）本物业管理区域总户数；

（二）维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

（三）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（四）业主、公有住房售房单位分户账中维修资金结存的金额。

上述信息应制作成公告张贴于本物业管理区域公示信息栏、主要进出口及相关业主所在楼栋的单元门口等显著位置，并在东莞市住宅专项维修资金公众服务平台以及东莞建设网的住宅小区重大事项网上公告平台同步公告，公告期不少于15日。

业主、公有住房售房单位对维修资金账目情况有异议的，可以要求业主委员会提供有关的费用清单、发票和按户分摊费用清单进行核对。

1. 附 则

**第二十四条(法律责任)** 违反本制度约定，业主妨碍住宅共用部位、共用设施设备正常使用或导致全体业主共同利益受损的，业主委员会有权要求行为人改正。拒不改正的，其他业主、业主委员会和物业服务企业可依法通过民事诉讼途径解决。

业主委员会在维修资金使用过程中，不得擅自变更维修资金使用方案或越权签订施工合同，不得在维修资金使用过程中谋取个人利益。损害业主合法权益或违反本制度约定的，本制度第十三条规定的相关业主有权要求业主委员会限期改正，逾期不改正的，可以向行政主管部门举报或依法通过民事途径解决。

提供虚假资料、采取冒用业主签名等方式，不按本制度规定申请使用维修资金的，所发生的费用及相应法律责任由行为人自行承担。

业主大会违反本制度第十九条规定的，由维修资金主管部门责令改正。挪用维修资金的，由维修资金主管部门追回挪用的维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

**第二十五条（生效和修改）** 本制度经业主大会会议讨论，并经本物业管理区域内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通过，自 年 月 日起生效。本制度对本物业管理区域全体业主具有约束力，房屋所有权人发生变更时，本制度效力及于房屋继受人。

本制度留有划线空白部分，供业主大会根据实际情况自行完善和补充。若需对划线空白部分内容进行修改的，应当经业主大会会议依法表决通过。修改后的制度自表决通过之日起生效，原有的制度将同时废止。修改后的制度应当及时向市维修资金中心备案。

**第二十六条（未尽事宜）** 本制度未尽事项，按国家、省市的有关法规规定执行。

业委会主任（签名）：

业委会委员（签名）：

（须过半数以上委员签名）

 业主委员会（章） 业主大会（章）

 年 月 日