

平顶山市房产事务中心
关于印发平顶山市住宅小区业主委员会
（物业管理委员会）申请使用物业专项维修资金
办事指引（试行）的通知

各县（市、区）物业管理部门、市住房保障中心，各有关单位：

为进一步规范物业专项维修资金使用管理，市房产事务中心制订了《平顶山市住宅小区业主委员会（物业管理委员会）申请使用物业专项维修资金办事指引（试行）》，并经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

各县（市）、石龙区可参照执行。

2024 年 月 日

平顶山市住宅小区业主委员会（物业管理委员会） 申请使用物业专项维修资金办事指引（试行）

为进一步规范物业专项维修资金使用管理，根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第 165 号）、《河南省物业管理委员会工作办法（试行）》（豫建行规〔2023〕6 号）等有关规定，遵循节约合理、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则制定本指引。

一、适用范围

本指引适用于平顶山市行政区域内已归集物业专项维修资金的住宅小区，涉及共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造申请使用物业专项维修资金的活动。

本指引同样适用于住宅小区庭院环境改善、安全防范设施补建、助老助残设施增设、电梯加装等。

二、申请主体

依法产生并备案的业主委员会（物业管理委员会）（以下简称业委会（物委会））负责使用物业专项维修资金的申请办理。申请办理同时应当有物业专项维修资金列支范围内业主代表的参与和监督。

三、适用条件

同时满足以下条件的，业委会（物委会）可以启动申请使用程序：（一）维修事项属于物业的共用部位、共用设施设备；（二）维修涉及部位、设施设备保修期已满；（三）物业专项维修资金归集齐全；（四）物业专项维修资金现有余额大于申请使用金额。

累计申请使用金额不得超过首期缴存额的 70%，物业专项维修资金余额不足的，由涉及范围的相关利益业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例另行补交。

涉及范围的相关利益业主尚未缴存物业专项维修资金

的，应以补交方式承担此次使用事项所应分摊的费用。

四、办理程序

（一）一般程序

1、制定方案

业委会（物委会）提出维修计划建议，制定《维修、更新和改造方案》及相应的维修预算。前期勘察、鉴定、检测、设计、招标、监理、预结算编审等活动所产生的费用，可以列入维修成本。

2、业主确认

《维修、更新和改造方案》应当经物业专项维修资金列支范围内专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占三分之二以上的业主参与表决，参与表决专有部分面积过半数且参与表决人数过半数的业主同意，并在小区明显位置进行公示，公示时间为7日以上。

3、办理备案

业主表决通过《维修、更新和改造方案》后，业委会（物委会）到项目所在地的物业专项维修资金管理机构办理物业专项维修资金使用备案。

4、施工维修

完成备案后，业委会（物委会）通过比选或公开招标选择施工单位，经公示后施工。

5、竣工验收

工程竣工后，业委会（物委会）应当组织业主、施工企业、监理单位对工程进行验收，并签署《维修、更新和改造工程验收报告》。《维修、更新和改造工程验收报告》应有业主代表签字。

6、资金拨付

业委会（物委会）向物业专项维修资金管理机构提出资金拨付申请。要件齐全的，费用从相关业主个人账户中分摊

扣减（分摊费用按照业主房屋建筑面积进行计算）。

（二）应急程序

发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修的，可以不经过业主表决程序，由业委会（物委会）直接实施应急维修，项目所在地的住建部门、维修资金管理机构应予以指导。

五、其他

（一）业委会（物委会）应当对申请使用物业专项维修资金相关材料的真实性、合法性、有效性负责。

（二）按规定应当公示的内容，由业委会（物委会）应将有关材料在物业管理区域内显著位置张贴公示。公示时间不应少于 7 日，公示情况应当留存影像材料。业主对公示材料有异议的，业委会（物委会）应予以解释或澄清。业主提出合理化建议的，应当予以采纳。

（三）申请使用金额在 3 万元以下的申请人在确定维修方案前进行三家以上施工意向单位的询价，可采用比选方式选择施工单位；申请使用金额在 3 万元以上 20 万元以下的申请人在确定维修方案前组织造价咨询机构对预算进行审价，可采用比选方式选择施工单位；申请使用金额在 20 万元以上的申请人在确定维修方案前组织造价咨询机构对预算进行审价，采用公开招标方式选择施工单位。

（四）相关业主拒不承担物业共用部位和共用设施设备维修、更新和改造费用的，业委会（物委会）或者利益相关人可以向人民法院提起诉讼。

（五）本通知自 2024 年 月 日起施行。