**专项维修资金管理规约**

第一条  （制定的目的和依据）

为了规范小区专项维修资金（以下简称维修资金）筹集、使用、续筹、补建、增值等管理，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《××省住宅物业管理规定》和相关规定，结合本住宅小区的实际情况，制定本规约。

第二条  （维修资金账户管理）

本业主大会授权业主委员会代为与业主大会维修资金账户开立银行、维修资金代理记账等机构分别签订《业主大会维修资金账户开立银行委托合同》、《业主大会维修资金账户代理记账合同》。

第三条  （维修资金筹集、补建与再次筹集）

业主应当按照下列方式筹集、补建、再次筹集维修资金：

（一）按照相关规定交纳首期维修资金；原未交纳首期维修资金的业主按以下第 **/**  项方式补建：
1. 根据房屋建筑面积，按   /   元/平方米一次性交纳；
2. 分  /   次交纳，根据房屋建筑面积按每次不少于    /元/平方米交纳补建；
3.                    /

（二）维修资金余额不足首次筹集资金总额的30%时，按下列第**/**项方式再次筹集。再次筹集后维修资金余额，配备电梯的物业不得少于每平方米建筑面积成本价的 %；不配备电梯的物业不得少于每平方米建筑面积成本价的 %：

1. 分期交纳的，按     /  元/平方米逐月交纳，由物业服务企业在收取物业服务费时予以代收，并在  /   日内转入维修资金分户账内；

2. 凭维修资金交款单，在规定时间内向业主大会维修资金账户开户银行一次性交纳；

3.

第四条  （维修资金补充）

业主应当按照下列第**（一）**项方式补充维修资金：

（一）授权业主委员会和物业服务企业根据本小区利用物业共用部分获取的收入，扣除管理服务成本和业主大会决定用于补充物业管理需要的其他费用后的公共收益，按照以下第 **1**种方式纳入业主大会维修资金银行账户：

1. 每季度末予以结算，次月5日前补充入业主大会维修资金账户；

2. ；

入账的公共收益自入账之日起**/**日内转入专项维修资金分户账内。

（二）维修资金余额大于首期筹集金额30%，但不足首期筹集金额    /   %时，按照下列第   项的方式进行补充：

1. 按   /  元/平方米逐月交纳补充；

2.                 /                               ；

（三）                    /                                     。

第五条  （维修资金使用）

业主应当严格按照法律法规的规定和本规约的约定使用维修资金：

（一）物业设施设备和相关场地等共用部分的维修、更新符合下述情形之一的，由物业服务企业采取应急防范措施，费用按规定列支：

1. 存在以下安全隐患、影响正常使用或者危及房屋安全、公共安全等紧急情况而采取应急防范措施：

（1）给排水系统中设备控制箱柜、蓄水池、水泵、上水管道、下水管道、污水池、排污泵等设施设备发生故障，无法正常使用的；

（2）电梯运行系统中轿厢、升降轨道、曳引机、钢丝绳、基坑等设施设备发生故障，无法正常使用，由电梯专业检测机构出具整改通知书的；

（3）消防设施设备中消防中央控制系统、消防供水系统、消防喷淋系统、正压风系统、消防水泵（房）、消火栓箱、灭火器具、消防外部结合器、防火门损坏等发生故障，消防部门出具整改通知书的；

（4）屋顶、屋面、地下室发生积水或严重渗漏，外墙面渗漏水或有脱落危险，经房屋质量检测单位出具证明的。

2. 出现法规、规章和有关技术标准规定必须维修的其他情形；

上述紧急维修工程由物业服务企业采取应急防范措施后，制定后续维修、更新方案，经业主委员会同意，并经维修资金账户开立银行提供的审价机构审核，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支；业主委员会不履职或无法正常运作时，全体业主授权 区（县）房屋行政管理部门组织代为维修，维修资金账户开立银行按约定将相应款项支付给   区（县）房屋行政管理部门。

（二）物业设施设备和相关场地等共用部分的维修、更新费用在元（不大

 元）以下，且每年度使用该类维修工程的资金总金额在 元以下的，

由物业服务企业直接组织实施，费用按规定列支；

（三）物业设施设备和相关场地等共用部分的维修、更新费用在元（不大

 元）以下以上元（不大于 元）以下，且每年度使用该类维修工程的资金总金额在元以下的，由物业服务企业制定维修、更新方案，报业主委员会同意后，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支。

（四）除上述三项以外，有关物业设施设备场地等共用部分的维修、更新，需要使用维修资金的，由物业服务企业制定维修、更新方案，经本小区专有部分占建筑物总面积过2/3的业主且占总人数过2/3的业主同意后，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支。

第六条  （维修资金使用方案的制定和实施）

维修资金使用方案按下列程序制定并组织实施：

（一）制订方案：物业服务企业编制的维修资金使用方案应当包括维修项目名称、实施范围、预算总金额、分摊范围及面积、施工单位选择方式、决算方式、实施时间等内容，并提交业主委员会；

（二）完善方案：业主委员会应当征求业主的意见，完善使用方案。

（三）决定方案：业主委员会应当将使用方案提交业主大会或者业主小组表决通过，并在小区内公告；

（四）落实施工单位：由业主委员会与物业服务企业、施工单位签订物业共用部分维修、更新、改造的施工合同；

（五）组织项目施工：由物业服务企业按照使用方案组织实施。项目施工完成后，物业服务企业向业主委员会提交物业维修、更新、改造情况的书面报告和列支费用；

（六）审核施工费用：由业主委员会依据物业服务企业提交的物业维修、更新、改造情况的书面报告和费用列支清单进行审核，应当审价的，经审价后向专户银行发出同意划转维修资金通知，并将维修资金使用的情况按照规定在物业管理区域内予以公告。

第七条  （维修费用承担）

业主应当按照下列约定承担物业维修、更新、改造费用：

（一）专有部分的所需费用，由拥有专有部分的业主承担；

（二）部分共用部分的所需费用，由拥有部分共用部分业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担；

（三）全体共用部分的所需费用，由本物业管理区域内全体业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担。

物业共用部分属于人为损坏的，费用由责任人承担。

第八条 （维修资金审价）

除规定的维修费用在5万元以上的维修项目应当经有资质的审价机构审价外，本小区有下列情形之一的，维修费用也需经有资质的审价机构审价后在维修资金中列支：

（一）属于本约定第五条第（一）项紧急维修项目；

（二）维修项目金额在 **/**元以上的或者维修单价在 **/** 元／平方米以上的；

（三）业主大会或者业主小组决定审价的；

（四）按照相关规定和有关标准应当审价的；

第九条 （维修资金审计）

对维修资金、公共收益的使用和业主委员会工作经费的收支情况按下述方法进行审计:

（一）业主委员会换届改选小组成立之日起的    日内，由业主委员会委托业主大会维修资金账户开立银行提供的审计机构进行审计；

（二）业主委员会逾期未进行审计的，由**物业所在地的街道办事处**（业主委员会换届改选小组/物业所在地的街道办事处或乡（镇）人民政府/物业所在地的居（村）民委员会）委托业主大会维修资金账户开立银行提供的审计机构进行审计。

审计报告应当在本物业管理区域内公告。

经审计，维修资金、公共收益或业主委员会活动经费被违规、违约使用的，业主委员会或者受侵害的业主可以向人民法院提起诉讼。

第十条  （维修资金和公共收益账目公布）

业主委员会或者委托的代理记账机构每年1月、7月向全体业主公布一次下列情况：

（一）维修资金收入、支出和结存的金额；

（二）发生物业维修、更新、改造项目和费用以及按户分摊情况；

（三）利用本物业管理区域全体和部分共用部分从事停放车辆、设置广告等经营性活动而获取的收入和使用情况；

（四）业主大会、业主委员会工作经费使用情况；

（五）维修资金使用和管理的其他有关情况。

上述账目公布信息分别“业委会APP”业主委员会公告栏目公告，张贴于小区公告栏、  /  、每个门牌幢出入口。业主有异议的，业主委员会应当自受理异议申请的  **7**日内接受业主查询。

第十一条  （维修资金增值）

业主授权业主委员会按照国家和本市的相关规定，结合本小区维修资金金额和使用情况，以及房屋本体和设施设备场地等物业共用部分老旧程度，确定本小区维修资金存款中定期和活期的比例。

第十二条  （违约处理）

业主违反本规约约定，业主委员会有权责令行为人改正；拒不改正的，业主委员会可以向人民法院提起诉讼。

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。损害业主合法权益的，相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第十三条  （生效和修改）

本规约经年月日业主大会会议讨论通过。

本规约由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，自业主大会会议通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本规约的决定为本规约的组成部分。