江川路街道依申请
信息公开专用章

专项维修资金管理规约

使 用 说 明

1、本规约为示范文本，适用于本市住宅物业管理区域内专项维修资金的筹集、补建、再次筹集、补充、使用、市价、审计、增值以及专项维修资金使用方案的制定和实施、维修费用承担、账目公布、账户管理。

2、本规约是由全体业主依法共同制定，对全体业主、使用人具有普遍约束力的自律性规范；是有效调整业主权利与义务关系的基础性文本。

3、本示范文本中相关条款中留有空白处，供业主大会自行约定或补充约定。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改，并以业主大会选择、修改的内容为准。

4、业主、使用人应当仔细阅读本示范文本的内容，对规则条款及专业用词理解不一致的，可向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）和市、区房屋行政管理部门咨询。

专项维修资金管理规约

为了规范上海市合生城邦四街坊小区（小区名称）住宅小区（以下简称本住宅小区）全体业主、使用人在物业管理区域内专项维修资金的筹集、补建、再次筹集、补充、使用、审价、审计、增值以及使用方案制定、费用承担、账目公布、账户管理等行为，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合本住宅小区业主自我管理的实际情况，制定本住宅小区专项维修资金管理规约。

规约一 专项维修资金使用

第一条 基本原则

本住宅小区业主、使用人应当遵守国家和本市专项维修资金使用、审价、审计、增值以及使用方案制定、费用承担、账目公布、账户管理等方面的相关规定以及本规约的约定。

第二条 账户管理

本住宅小区业主授权业委会代为与业主大会账户开立银行签订《业主大会账户开立银行委托合同》。

本住宅小区委托代理记账机构的，授权业委会与代理记账机构签订《业主大会账户代理记账合同》。

第三条 资金使用一般原则

本住宅小区房屋设施设备场地等共用部分的维修、更新、改造等需要使用专项维修资金的，由物业服务企业制定维修、更新、改造等方案，经相关业主同意后，由物业服务企业组织实施，费用按照下列约定承担并列支：

（一）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；

（二）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。

物业的共用部分属于人为损坏的，费用由责任人承担。

第四条　紧急维修资金使用特别原则

房屋设施设备场地等共用部分存在以下安全隐患、影响正常使用或者危及房屋安全、公共安全等紧急情况，应当采取应急防范措施，费用按规定列支：

（一）水泵、水箱（池）故障，影响正常使用，由街镇房屋管理部门出具整改通知书的（二次供水设施已移交供水单位管理的，按相关规定执行）；

（二）电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；

（三）火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏，消防部门出具整改通知书的；

（四）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，经有资质的鉴定机构出具证明的；

（五）屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经有资质的鉴定机构出具证明的；

（六）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，经业委会同意，并经具有相应资质的审价机构审核，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支；业委会不履职或无法正常运作，且已出现影响房屋正常使用或者居民人身财产安全情形的，区房管局组织代为维修，业主大会账户开户银行将相应款项支付给区房管局。

第五条　直接授权金额的资金使用特别原则

（一）房屋设施设备场地等共用部分的维修、更新、改造费用在 2000 元以下，且每年度该类维修工程的资金累计总金额在 100000 元以下的，由物业服务企业直接组织实施，费用按规定列支；

（二）房屋设施设备场地等共用部分的维修、更新、改造费用在 2001 元以上 50000 元以下，且每年度该类维修工程的资金累计总金额在 300000 元以下的，由物业服务企业制定维修、更新方案，报业委会同意后，由物业服务企业组织实施，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新增、维修、更新等费用在公共收益中列支的，费用在5万元（含）以下，且每年使用该类维修工程的资金总金额在30万元（含）以下的，由物业服务企业制定新增、维修、更新方案，报业主委员会讨论同意后，由物业服务企业组织实施。费用超过5万元，或全年使用该类维修工程超过30万元的，经业主大会讨论通过后实施。

信息公开专用章

第六条　方案制定和实施

（一）方案的制订

物业服务企业编制或委托专业单位编制的方案应当包括工程项目名称、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，并提交业委会；

（二）方案的完善

业委会应当征求相关业主的意见，完善使用方案；

（三）方案的决定

业委会应当依据本专项规约第三条、第四条、第五条以及业主大会或业主小组表决等程序依法依约作出决定，并在本住宅小区内公告；

（四）施工单位的落实

业委会代表业主大会、业主小组与物业服务企业、施工单位签订物业共用部分维修、更新、改造的施工合同；

（五）工程项目的施工

物业服务企业按照决定的方案组织实施。工程项目施工完成后，物业服务企业向业委会提交物业维修、更新、改造情况的书面报告和列支费用；

（六）施工费用的审核

业委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；符合本专项规约第七条资金审价范围的，还应当经有资质的审价机构审价。审核通过或经审价后，向专户银行发出同意划转专项维修资金通知，并将专项维修资金使用情况在本住宅小区内公告。

第七条 工程审价

除规定的 5 万元以上的工程项目应当经有资质的审价机构审价外，本住宅小区有下列情形之一的，也需经有资质的审价机构审价后在专项维修资金中列支：

（一）属于本约定第四条紧急维修类型的工程项目；

（二）业主大会或者业主小组决定审价的；

（三）按照相关规定和有关标准应当审价的。

第八条　财务审计

业主大会账户的收支情况按下述方法进行审计，审计费用由全体业主承担：

（一）年度财务审计

每年__6__月份（不得晚于6月）之前，业委会应当委托审计机构对上年度进行审计；业委会逾期未进行审计且经街镇督促仍未整改的，本住宅小区业主同意授权街镇委托审计机构进行审计。

（二）换届财务审计

业委会换届改选小组成立之日起的__60__日内，由业委会换届改选小组委托审计机构进行审计。

审计报告应当在本住宅小区显著位置公告不少于30日。

第九条　账目公布

业委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）专项维修资金收入、支出和结存的金额；

（二）发生维修、更新、改造项目和费用以及按户分摊情况；

（三）专项维修资金使用和管理的其他有关情况。

上述收支账目公布信息分别张贴于本住宅小区公告栏、_____/_____。

业主对收支账目有异议的，业委会应当自受理异议申请之日起的__7__日内接受业主查询。

第十条　资金增值

本住宅小区业主授权业委会按照国家和本市的相关规定，结合本住宅小区专项维修资金的金额、使用情况、房屋设施设备场地等共用部分老旧程度，综合考虑并确定本住宅小区专项维修资金存款中定期比例占_____/_____和活期比例占_____/_____。

第十一条　矛盾纠纷调处

专项维修资金使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，由街镇、居委会设立的人民调解委员会依法调解。

因客观原因未能选举产生业委会或业委会无法正常、规范化运作时，经责令整改逾期未整改的，本住宅小区业主同意授权居委会代为履行业委会的职责。

第十二条　违约的特别处理

业委会在专项维修资金使用过程中，不得擅自变更专项维修资金使用方案或越权签订施工合同，不得在专项维修资金使用过程中谋取个人利益。

专项维修资金被违规、违约使用的，业委会或者受侵害的相关业主可以依法提起诉讼。

第十三条　生效

本规约经业主大会决议依法通过。本规约自 2024 年 6 月 20 日业主大会会议讨论通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会依法补充，补充条款为本规约的组成部分。

第十四条 本规约中有关专业用语的含义

（一）街镇，是指本住宅小区所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府。

（二）居委会，是指本住宅小区所在地的居（村）民委员会。

（三）业委会，是指本住宅小区依法组建的业主委员会。

（四）区房管局，是指本住宅小区所在地的区房屋行政管理部门。

（五）审计机构是指本住宅小区业主大会账户开立银行合作的专业机构。

（六）审价机构是指本住宅小区业主大会账户开立银行合作的专业机构。

（七）全体共用部分，是指以下设施设备场地：

1、物业服务企业用房、业主委员会用房、居委会用房、社区活动室、门卫房、电话间、监控室、消控室、垃圾箱房；

2、按规划配建的共有车库、共有绿化、道路、共有场地；

3、建设单位以房屋销售合同或者其他书面形式承诺归全体业主所有的物业，主要有：/；

4、其他依法归业主共有的设施设备：/；

（八）部分共用部分，是指一幢住宅内部由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位；供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具等设备归部分业主共有。其他依法归部分业主共有的设施设备场地：/；

规约二 专项维修资金筹集

第一条 基本原则

本住宅小区业主、使用人应当遵守国家和本市专项维修资金筹集方面的相关规定以及本规约的约定。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，筹集建筑物及其附属设施的维修资金的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

第二条 专项维修资金再次筹集

专项维修资金余额不足首次筹集金额的30%时，按下列第1、/项方式再次筹集。再次筹集后专项维修资金余额，不得低于首次筹集金额：

1、凭专项维修资金交款单，在规定时间内向业主大会账户开户银行一次性交纳；

2、分_____次交纳，由物业服务企业代收，并在_____日内转入专项维修资金分户账内；

3、按_____元/平方米逐月交纳，由物业服务企业在收取物业费时予以代收，并在_____日内转入专项维修资金分户账内；

4、_____。

第三条 专项维修资金补充

本住宅小区业主应当按照下列第_____、_____、___项方式补充专项维修资金：

（一）业主大会决定将部分全体公共收益用于补充专项维修资金的，每季度末予以结算，次月月底前日前补充入业主大会账户内的公共收益子账户，补充比例为该季度全体公共收益总额的50%（高于50%）。入账的公共收益自入账之日起30日（一般不跨月）内转入专项维修资金分户账内。

（二）专项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、同第二条第一项；

（三）_____。

第四条　矛盾纠纷调处

业主经催告后仍不交纳专项维修资金的，本住宅小区业主同意授权（授权/不授权）业委会依法提起诉讼。

专项维修资金筹集中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，由街镇、居委会设立的人民调解委员会依法调解。

因客观原因未能选举产生业委会或业委会无法正常、规范化运作时，经责令整改逾期未整改的，本住宅小区业主同意授权居委会代为履行业委会的职责。

第五条　生效

本规约经业主大会决议依法通过。本规约自2024年6月20日业主大会会议讨论通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会依法补充，补充条款为本规约的组成部分。

第六条 本规约中有关专业用语的含义

（一）街镇，是指本住宅小区所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府。

（二）居委会，是指本住宅小区所在地的居（村）民委员会。

（三）业委会，是指本住宅小区依法组建的业主委员会。