

新政解读

《聊城市住宅专项维修资金管理办法》发布

本报记者 刘亚杰

6月19日,记者从聊城市住建局获悉,为保障业主住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用,维护业主的合法权益,《聊城市住宅专项维修资金管理办法》(以下简称“办法”)日前正式发布,并于2023年6月30日起正式施行。办法对于维修资金“归谁管”“交多少”“咋使用”等问题进行了进一步明确。

维修资金“归谁管”

办法明确,维修资金实行属地化管理,坚持专户存储、专款专用、业主共有、共同决策、政府监督的原则。其中,市住房和城乡建设主管部门会同市财政部门负责本市行政区域内维修资金的指导和监督工作。县(市、区)物业主管部门负责本辖区内维修资金的交存、使用和管理。街道办事处、镇人民政府负责指导监督本辖区内业主、业主大会维修资金的使用、续筹、补交、补建等工作,调解处理因维修资金使用产生的矛盾纠纷。

业主大会成立前,维修资金由物业主管部门代行管理。业主大会成立后,根据业主大会决议,选择代行管理或者自行管理。业主大会选择自行管理维修资金的,应当接受物业主管部门的管理和监督,在

物业主管部门选定的银行设立维修资金专户。

各级物业主管部门应加强维修资金管理信息系统建设,逐步实现维修资金使用表决、公示查询和监督管理的信息化与网络化。

维修资金“交多少”

办法明确,商品住宅、非住宅的业主按照其所拥有物业的建筑面积交存维修资金,未设电梯的多层住宅50元/平方米;设电梯的多层住宅及小高层、高层住宅80元/平方米;独立别墅20元/平方米。出售公有住房的,售房单位须按多层住宅不低于售房款20%、高层住宅不低于售房款30%的比例从售房款中一次性提取维修资金。

其中商品住宅、非住宅的业主应当在办理房屋交付手续前,将首期维修资金一次性足额交存至维修资金专户,任何单位和个人不得代收。建设单位应当督促业主交存,业主未按规定交存首期维修资金的,建设单位不得向业主交付房屋。

截至竣工交付尚未售出的房屋,由建设单位交存首期维修资金,在房屋出售时可向业主收回。已交付但业主未按规定交存维修资金的房屋,由建设单位

交存首期维修资金,建设单位有权向业主追偿。

此外,办法还提到,物业服务区域内的公共收益在扣除合理成本后应归业主共有,扣除业主委员会(物业管理委员会)办公和业主大会同意的其他经费后,剩余部分用于交存、补充维修资金,扣除比例以公共收益的20%为限。业主大会另有决定的除外。

维修资金“咋使用”

办法明确,维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

计划使用主要适用于可以提前预见的,以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,通常一次集中表决一个或多个维修项目,可以一次表决不超过连续两年的维修资金年度使用计划。

一般使用主要适用于涉及全体或部分业主的,临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备非紧急性的维修、更新和改造,通常一次表决一个维修项目。

应急使用适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况,需要立即进行的维修、更新和改造,采取应急程序时事前不用表决,事后公示。

办法支持和鼓励建立救急维修制度,以小区为单位建立救急维修账户,通过业主共同决定,将房屋账户增值部分和公共收益存入救急维修账户,用于紧急情况下的维修。

计划使用和一般使用时,应当由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,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。

办法明确,维修资金计划使用,由业主委员会(物业管理委员会)根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况,编制维修资金年度使用计划,经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后,连同有关材料报物业主管部门审核备案并组织实施。委托物业服务人实施的,应当由业主委员会(物业管理委员会)和物业服务人签订委托协议书后执行。

支持和鼓励按照计划使用程序申请使用维修资金,购买与电梯维修、更新、改造有关的保险和电梯公共责任险。

聊城这八类情形
可启动应急维修程序

详见 04 版

泰和園

我家门前有条河

毗邻约4万m²滨水公园 直面周公河一线千米水岸

建筑面积约98—220m² 水岸精装美宅 致敬美好生活

贵宾专线
0635 7072666 2115346

本宣传资料仅为要约邀请,图片和文字仅供参考,不构成任何承诺和保证,所有细节最终以政府批准和双方要约为准。

地址:聊城市花园路北首 周公河畔
开发商:聊城隆兴置业有限公司
聊房注字第210628070号 聊房注字第210513046号