



■电梯、消防等共用设施设备出现故障损坏情况等可应急启动
■业主无法到现场,可用微信、短信参与表决……

住房专项维修资金申请使用拟出新规

□本报记者 刘述波

今后,如果出现电梯、消防等共用设施设备出现故障损坏等情况可应急启动住房专项维修资金;在业主身份确认的前提下,可采用短信、微信和电子邮件等信息化技术手段参与表决……日前,哈市住建局起草了《关于进一步规范住房专项维修资金申请使用有关事宜的通知》(征求意见稿),即日起向社会各界公开征求意见。



1

以区为主体 监管辖区内维修资金使用

根据征求意见稿,市住建行政主管部门负责全市维修资金使用的指导和监督工作,市维修资金管理机构负责日常管理工作,区住建部门负责本辖区内维修资金使用的管理和监督工作。

对于物业管理区域内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的,开发建设单位交存的住房专项维修资金余额应分摊至相应范围内业主账户中,可优先进行使用。同时,对于物业管理区域内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的,涉及尚未售出的商品住宅、非

住宅或者公有住房的,开发建设单位或者公有住房管理单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积分摊维修、更新和改造费用。

此外,物业管理区域内配建的地下室、地下车位的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造,应当遵循“谁受益、谁分摊”的原则,专项由地下室、地下车位使用人按照所拥有的建筑面积比例分摊。地面房屋配备的电梯连通地下车位所在楼层的,地下车位业主不分摊该电梯的维修、更新和改造费用,有约定的从其约定。

2

维修资金使用 需参与业主“两个过半”同意

维修资金的使用按照下列程序办理:即业主委员会或物业服务人、相关业主(简称使用申请人)拟定使用方案。使用方案应在物业管理区域内公示,公示期不少于7日(应急使用公示期不少于3日)。

同时,业主委员会或者社区居民委员会组织业主对使用方案进行表决,使用方案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,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。表决结果在物业管理区域内公示,公示期不少于7日。

维修工程竣工后,使用申请人应当根据相关规定和使用方案组织验收,并将验收结果、使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内公示,公示期不少于7日。使用申请人应当对申请使用维修资金所提供材料的真实性、合法性负责,因隐瞒真实情况或者提供虚假材料,给相关业主造成损失的,依法赔偿相关业主损失并承担相应法律责任。

3

电梯、消防等共用设施损坏 可应急启动维修资金

根据征求意见稿,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,由使用申请人报经街道办事处或者乡(镇)人民政府确认并出具意见后,按照规定程序申请应急使用维修资金。

物业管理区域内,涉及共用

部位、共用设施设备发生重大突发事件等紧急情形的,申请人不能履职的,由街道办事处报告所在区住建部门,经区住建部门批准后,街道办事处可组织先行启动应急维修资金进行维修,待维修工程结束后,所发生费用由相关受益人共同分摊。

4

业主无法到现场表决 确定身份后用微信、短信可参与

根据征求意见稿,鼓励业主大会在管理规约和业主大会议事规则中对符合条件的预计发生多次突发事件需要维修和更新、改造项目,采取一次性表决的方式,表决通过后,可不再对同一事项进行表决。

同时,业主大会在管理规约和业主大会议事规则中除正常参与维修资金使用表决方式,可在业主身份确认的前提下,采用短信、微信和电子邮件等信息化技术手段参与表决。

表决方式包括:委托表决,即业主将一定时期、一定额度内维修资金使用事项的表决权,以

书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使;集合表决,即业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项,采取一次性集合表决通过后,授权业主委员会或者物业服务人分批使用;默认表决,即业主大会约定将已确定告知但未参与投票的业主视为同意住房专项维修资金使用事项,相应投票权数计入已投的赞成票。

为此,区住建部门应当以物业项目为单位,建立专项维修资金使用档案并立卷归档,永久保存;业主委员会应当建立专项维修资金使用档案。



这些紧急情况
可申请
应急使用
维修资金

1. 电梯、消防等共用设施设备出现故障损坏情况,经有关行政主管部门出具整改通知,或者专业机构出具检验、检测、评估整改报告的。

2. 物业共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏的。

3. 建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险的。

4. 共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,公共护(围)栏破损严重,危及人身、财产安全的。

5. 突发事件造成物业共用部位、共用设施设备损坏的。

6. 其他危及房屋安全的紧急情况。