



# 金寨县人民政府办公室 关于印发《金寨县住宅小区物业专项维修 资金紧急启用暂行规定》的通知

金政办〔2023〕10号

各乡镇人民政府，安徽金寨经济开发区（金寨现代产业园区）管委，安徽金寨技师学院（金寨职业学校），县政府各部门、各直属单位：

经县十八届人民政府第24次常务会议研究同意，现将《金寨县住宅小区物业专项维修资金紧急启用暂行规定》印发给你们，请认真贯彻执行。

金寨县人民政府办公室

2023年11月20日



## 金寨县住宅小区物业专项维修资金 紧急启用暂行规定

**第一条** 为进一步提升物业专项维修资金使用效能，保障物业共用部位共用设施设备的正常使用，根据《住宅专项维修资金管理办法》《安徽省物业管理条例》和《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》等法律、法规规定，结合本县实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于全县住宅小区物业专项维修资金（以下简称维修资金）的紧急使用。

维修资金的紧急使用，是指发生危及房屋安全、物业安全以及影响物业正常使用等紧急情况，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造。

**第三条** 维修资金的紧急使用，应当遵循方便快捷、程序规范、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

**第四条** 县城管局负责本县维修资金紧急使用的监督管理，物业管理服务中心具体负责实施物业专项维修资金的管理工作。

**第五条** 如维修资金不足，由业主按照规定续交。为及时消除安全隐患，在业主续交资金前，经县政府批准后，由财政资金

保障紧急维修，消除安全隐患。

**第六条** 县审计、财政、自然资源、住建、市场监管、应急管理、消防救援、公安、乡镇及社区等单位按照各自职责，做好维修资金紧急使用的相关工作。

**县审计局**负责对县城管局及物业管理服务中心的物业专项维修资金使用情况审计监督；

**县财政局**负责加强对物业专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督；

**县自然资源局**负责维修过程中需要办理临时用地审批服务，配合物业监管部门开展专项维修资金审核工作；

**县住建局**负责配合房屋安全隐患排查、鉴定，提供技术服务，配合物业监管部门开展专项维修资金审核工作；

**县市场监管局**负责电梯安全隐患排查、鉴定，督促整改、验收，配合物业监管部门开展专项维修资金审核工作；

**县应急局**负责配合有关部门对重大安全隐患开展联合排查、核定，指导整改，配合物业监管部门开展专项维修资金审核工作；

**县消防救援大队**负责消防安全隐患排查、鉴定，督促整改、验收，配合物业监管部门开展专项维修资金审核工作；

**县公安局**负责依法查处维修施工过程中违法犯罪案件；

乡（镇）人民政府、属地社区（村）居民委员会（村民委员



会)负责调解处理因维修资金紧急使用产生的矛盾纠纷。

**第七条** 发生下列危及安全情形之一，需要使用专项维修资金的，由业主委员会、相关业主提出应急处置方案，或者物业服务企业提出建议，经业主委员会、相关业主同意，并报县城管局审核后，直接申请使用：

- (一) 屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；
- (二) 电梯故障危及人身安全的；
- (三) 消防设施损坏的；
- (四) 公共护(围)栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- (五) 楼体外立面有脱落危险的；
- (六) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- (七) 二次供水设施损坏的；
- (八) 其他危及房屋安全的情形。

应急维修费用应当向业主公示，并从相关业主的专项维修资金分户账中按照专有面积分摊列支。

**第八条** 下列费用不得从维修资金中列支：

- (一) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，由物业服务企业从业主交存的物业服务费中支出；
- (二) 物业在保修范围和保修期限内发生质量问题需要维修

的费用，由建设单位承担；

（三）物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

（四）物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

**第九条** 物业维修和更新、改造费用按照下列规定列支：

（一）用于物业管理区域内共用设施设备维修和更新、改造的，由全体业主按照其所有的物业建筑面积比例承担，并从业主交存的物业专项维修资金中列支；

（二）用于整幢楼或者单元本体共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由整幢楼或者单元业主按照其所有的物业建筑面积比例承担，并从业主交存的物业专项维修资金中列支。

**第十条** 涉及电梯、消防等专用设施设备的紧急维修应当由第三方专业机构出具检测维修意见，经相关监管部门审核并在小区公告后直接申请使用，使用人及时向业主公开资金使用情况，回答业主质询。

**第十一条** 使用物业专项维修资金的维修、更新和改造工程竣工后，应当依法组织工程竣工验收。建设工程竣工验收应当具备下列条件：



- (一) 完成建设工程设计和合同约定的各项内容；
- (二) 有完整的技术档案和施工管理资料；
- (三) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；
- (四) 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件；
- (五) 有施工单位签署的工程保修书。

建设工程经验收合格的，方可交付使用。

**第十二条** 维修资金的申请人应对申请使用材料的真实性、合法性、有效性负责。申请人隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当依法承担相应的法律责任。

**第十三条** 在物业专项维修资金使用过程中违法违规的，依法依规追究相关责任。

**第十四条** 本规定自发布之日起实施，有效期3年，由县城管局负责解释。