

郑州市房屋专项维修资金管理暂行办法

郑州市人民政府令
第186号

《郑州市房屋专项维修资金管理暂行办法》业经2009年12月31日市人民政府第17次常务会议审议通过,现予公布,自2010年3月1日起施行。

市长 赵建才
2010年1月18日

第一章 总则

第一条 为加强房屋专项维修资金管理,建立房屋维修保障机制,维护房屋专项维修资金所有人的合法权益,根据国务院《物业管理条例》规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内房屋专项维修资金的交存、使用、管理和监督,适用本办法。

第三条 本办法所称房屋专项维修资金,是指专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称房屋共用部位,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢房屋业主或者结构相连的不同楼幢业主共有的部位,一般包括:房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称房屋共用设施设备,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢房屋业主或者不同楼幢业主共有的附属设施设备,一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、排水设施、池、井、非经营性车场车库、物业管理用房、信报箱、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 房屋专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市、县(市)、上街区房地产主管部门负责本行政区域内房屋专项维修资金的监督管理工作,其设立的房屋专项维修资金管理机构,具体负责房屋专项维修资金日常管理工作。

财政、物价、审计等有关部门按照各自职责,共同做好房屋专项维修资金的监督管理工作。

第二章 交存

第六条 凡单幢房屋或者一个物业管理区域内房屋有两个以上产权人的,应当建立房屋专项维修资金。

第七条 商品房(含经济适用房、单位集资合作建房及拆迁安置房,下同)的房屋专项维修资金由业主交存;廉租住房的房屋专项维修资金由产权人交存。

已售出的公有住房的首期房屋专项维修资金由售房单位交存;续交的,由业主交存。

第八条 首期房屋专项维修资金按下述标准交存:

(一)出售公有住房的,由售房单位从售房款中提取30%交存;

(二)无电梯房屋,由业主按建筑面积每平方米35元交存;有电梯房屋,由业主按建筑面积每平方米65元交存。市房地产主管部门应当根据房屋建筑安装工程每平方米造价,适时调整并公布首期房屋专项维修资金的交存标准。

第九条 首期房屋专项维修资金,业主可以直接存入房屋专项维修资金专户,也可以委托房地产开发企业代交。

业主应当在房屋交付使用前,将房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。委托房地产开发企业代交的,房地产开发企业应当自收到房屋专项维修资金之日起30日内,将代交的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。尚未售出的房屋,由房地产开发企业在办理房屋所有权初始登记时交该部分房屋的专项维修资金。

公有住房的售房单位应当自收到售房款之日起30日内,将提取的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。

第十条 未按本办法规定交存首期房屋专项维修资金的,房地产开发企业不得将房屋交付购买人。

逾期未将代交的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户的,房地产开发企业应当按同期银行定期存款利率补交双倍利息。补交的利息计入房屋专项维修资金专户。

第十一条 业主交存的房屋专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十二条 房屋专项维修资金自交存之日起,按照国家规定的银行存款利率计息,由代管单位与专户管理银行按年结存到户。

房屋专项维修资金交存第一年按银行同期活期存款利率计息;一年后,按银行同期一年定期存款利率计息。

第十三条 专项维修资金实行业主自主管理与政府代为管理的方式,鼓励业主通过民主、协商的原则,实行业主自主管理。

实行业主自主管理的,应召开业主大会,经该物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意,由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。

未成立业主大会或者业主大会决定委托政府代为管理的,其专项维修资金由房屋专项维修资金管理机构代为统一管理。

已售公有住房提取的房屋专项维修资金由房屋专项维修资金管理机构负责管理。

第十四条 房屋专项维修资金管理机构或者业主委员会应当在所在地委托商业银行作为房屋专项维修资金管

户管理银行,并开立房屋专项维修资金专户。

开立房屋专项维修资金专户,应当以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账;未划定物业管理区域的,以幢为单位设账,按房屋户门号设分户账。

已售公有住房的房屋专项维修资金专户,按售房单位设账,按幢设分账;业主续交时,按房屋户门号设分户账。

第十五条 业主大会决定实行业主自主管理的,专项维修资金管理机构应当将代管的房屋专项维修资金划转业主委员会开立的房屋专项维修资金专户。

业主委员会自主管理房屋专项维修资金的,应当接受所在地房屋专项维修资金管理机构的监督。

第十六条 业主分户账、公有住房售房单位分账账面余额不足首期房屋专项维修资金数额30%的,应当由业主续交。

商品房的房屋专项维修资金数额续交后应不少于首期房屋专项维修资金。公有住房的房屋专项维修资金业主首次续交标准执行本办法第八条第(二)项规定;业主分户账账面余额不足首次续交的房屋专项维修资金数额30%时,应当由业主再次续交,再次续交后的房屋专项维修资金数额应不少于业主首次续交的房屋专项维修资金。

续交房屋专项维修资金,可以一次性足额续交,也可以分期续交。

已成立业主大会的,续交方案由业主大会决定;未成立业主大会的,续交方案由房屋专项维修资金管理机构决定。

第十七条 房屋共用设施设备报废后回收的残值,应当用于补充房屋专项维修资金。

利用房屋共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益,按主要用于补充房屋专项维修资金,但业主大会另有决定的除外。

第十八条 房屋所有权转让时,原业主应当向受让人说明房屋专项维修资金的交存和结余情况并出具有效证明,该房屋分户账中结余的房屋专项维修资金随房屋所有权同时过户,受让人应当将结余的房屋专项维修资金支付给原业主。当事人之间关于房屋专项维修资金另有约定的,从其约定。

第十九条 房屋灭失的,按照下列规定返还房屋专项维修资金:

(一)房屋分户账中结余的房屋专项维修资金返还业主;

(二)公有住房售房单位交存的房屋专项维修资金账面余额返还售房单位;售房单位不存在的,按售房单位财务隶属关系,收缴同级国库。

第二十条 本办法实施前已售但未建立房屋专项维修资金的房屋,应当按本办法第八条规定的标准补建。

第三章 使用

第二十一条 房屋专项维修资金应当专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造,不得挪作他用。

第二十二条 房屋专项维修资金的使用,应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十三条 房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊办法,相关业主有约定的,从其约定;无约定的,按照下列规定分摊:

(一)商品房之间,由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

(二)已售公有住房之间,按照相关楼幢建筑面积从公有住房房屋专项维修资金专户分账中按比例分摊。公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金不足时,差额部分由相关业主按照各自拥有物业建筑面积从房屋专项维修资金分户账中按比例分摊。

(三)已售公有住房与商品房之间,先按照建筑面积比例分摊到各相关物业,再按照本款第(一)项、第(二)项规定分摊;

(四)未售出房屋,由房地产开发企业或者公有住房售房单位按照未售出房屋的建筑面积分摊。

第二十四条 房屋专项维修资金实行政府代管的,其使用按照以下程序办理:

(一)业主委员会(相关业主)或者物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议;

(二)业主委员会(相关业主)在物业管理区域内的适当位置公示使用建议;

(三)业主大会通过使用建议;未成立业主大会的,由房屋专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用建议;

(四)业主委员会(相关业主)或者其委托的物业服务企业组织实施使用方案;

(五)业主委员会(相关业主)或者其委托的物业服务企业持有关材料,向房屋专项维修资金管理机构申请列支;

(六)房屋专项维修资金管理机构审核后,5日内按规定程序划转房屋专项维修资金;

(七)业主委员会(相关业主)在物业管理区域内的适当位置公示房屋维修项目质量验收报告和维修费用决算情况。

第二十五条 房屋专项维修资金实行业主自主管理的,其使用按照以下程序办理:

(一)业主委员会(相关业主)或者物业服务企业提出使用建议;

(二)业主委员会在物业管理区域内的适当位置公示使用建议;

(三)业主大会通过使用建议;

(四)业主委员会或者其委托的物业服务企业组织实施使用方案;

(五)业主委员会持使用方案报房屋专项维修资金管

理机构备案;房屋专项维修资金管理机构发现不符合本办法规定和使用方案的,应当责令改正;

(六)业主委员会向专户管理银行发出划转房屋专项维修资金的通知;

(七)专户管理银行将所需房屋专项房屋资金划转至维修单位;

(八)业主委员会在物业管理区域内的适当位置公示房屋维修项目质量验收报告和维修费用决算情况。

第二十六条 房屋共用部位、共用设施设备发生突发性损坏,不及时维修将严重影响业主使用或者危及房屋安全的,有业主委员会的,由业主委员会先行组织维修;没有业主委员会的,由相关业主推选2名以上业主代表先行组织维修,所发生费用按照本办法第二十三条规定分摊。

第二十七条 鼓励通过公开、公平、公正的竞选招标方式选定具有相应资质的维修施工单位。维修项目费用较小的,可以采取简易方式,选定维修施工单位。

第二十八条 业主委员会或者相关单位,可以委托专业中介机构对维修和更新、改造工程实施监理及对工程造价进行审核,相关费用计入维修和更新、改造成本。

第二十九条 下列费用不得从房屋专项维修资金中列支:

(一)依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用;

(二)依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用;

(三)应当由当事人承担的因人为损坏房屋共用部位、共用设施设备所需的修复费用;

(四)根据物业服务合同约定,应当由物业服务企业承担的房屋共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第三十条 在保证房屋专项维修资金正常使用的前提下,可以按照国家有关规定将房屋专项维修资金用于购买国债。

利用房屋专项维修资金购买国债的增值收益应当转入房屋专项维修资金滚存使用。

第四章 监督管理

第三十一条 房屋专项维修资金管理机构或者专户管理银行应当每年至少一次向业主、公有住房售房单位发送房屋专项维修资金对账单,告知房屋专项维修资金的交存、使用情况。

业主和有关单位对公布的情况有异议的,可以要求复核。

第三十二条 房屋专项维修资金管理机构或者专户管理银行应当建立房屋专项维修资金查询制度,随时接受业主和有关单位对其分户账中房屋专项维修资金的交存、使用、增值收益、账面余额的查询。

第三十三条 收到交存的房屋专项维修资金时,房屋专项维修资金管理机构或者专户管理银行应当出具房屋专项维修资金专用票据。

房屋专项维修资金专用票据的购领、使用、保管、核销管理,应当按照财政部门的有关规定执行。

第三十四条 房屋专项维修资金的财务管理和会计核算

为加强房屋专项维修资金管理,建立房屋维修保障机制,维护房屋专项维修资金所有人的合法权益,市政府法制办会同住房保障和房地产管理局根据《物权法》、国务院《物业管理条例》等有关法律、法规规定,对《郑州市房屋共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(市政府令第109号)(以下简称原《办法》)的修订,形成了《郑州市房屋专项维修资金管理办法(征求意见稿)》。按照立法程序,在征求政府相关部门意见的基础上,又组织召开座谈会听取业主委员会、物业服务企业、房地产开发企业等方面的意见和建议,并到县(市)进行实地调研,同时在法制信息网上全文公布,向社会公开征求意见。根据各方面的反馈意见,我们又进行了进一步的修改完善,形成了《郑州市房屋专项维修资金管理办法(草案)》(以下简称《办法(草案)》),已经市政府常务会议审议通过。市政府法制办主要负责人现就有关问题说明如下:

一、修订的必要性

房屋专项维修资金是专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。建立专项维修资金制度的目的,是为了建立稳定的多产权房屋共用部位、共用设施设备维修资金来源,确保共用部位、共用设施设备能够得到合理、及时的维修养护。

2002年12月1日起施行的原《办法》,对建立我市房屋专项维修资金制度、规范房屋专项维修资金归集和使用行为,确保房屋共用部位、共用设施设备在保修期满后得到及时有效的维修养护等方面发挥了重要作用。但随着2007年《物权法》的出台、国务院《物业管理条例》的修订、2008年建设部、财政部联合制定的《住宅专项维修资金管理办法》(第165号令)的出台,国家对专项维修资金管理做了不少的修改和调整,比如将“维修基金”修改为“维修资金”,对管理方式规定采取政府代管与业主自主管理相结合的方式,规定在不影响维修资金安全的前提下,可以用专项维修资金购买国债增加业主资金的增值收益等,同时对使用程序、法律责任等做了相应的调整和补充,这使得我市原《办法》的许多规定出现与国家新规定不一致的情形;另外,随着我市经济社会的发展,专项维修资金实际管理工作中也出现一些新情况和新问题,需要在规章中进行规范,比如许多老旧小区如何筹建专项维修资金,专项维修资金不足时如何续交,专项维修资金的代管费用应当如何列支等问题。

针对上述存在的各种问题,根据国家相关规定,结合我

市实际,对原《办法》进行修订十分迫切,也十分必要。

二、需要说明的几个问题

(一)关于《办法》的题目

原《办法》的题目是根据1998年12月16日建设部、财政部发布的《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(建住房[1998]213号)所确定的。但《物权法》、《物业管理条例》及建设部、财政部的第165号令都修改为“专项维修资金”,因而《办法》将题目相应地修改为《郑州市房屋专项维修资金管理办法》。

(二)关于交存方式

原《办法》只规定了分别由房地产开发企业和业主委员会代收代交的不同情况,而未规定业主可以自行交存,该规定一方面限制了业主作为专项维修资金所有者的自主权,另一方面致使出现部分房地产开发企业在代收后不及时交存甚至挪用专项维修资金的情形,严重侵害业主的合法权益。为此,《办法》在第九条中对交存方式做了修改,规定业主可以直接交存,也可以委托房地产开发企业代交,也即房地产开发企业只有受业主委托才能代收代交。

(三)关于专项维修资金使用程序

专项维修资金的使用程序直接涉及到业主资金使用权的行使和业主合法权益的保护,但原《办法》的规定不够细致,为此,《办法》根据国家的新规定和我市实际,在第二十四条和第二十五条中对使用建议的提出、公示、使用方案的组织实施、专项维修资金的申请、划转及使用情况公示等做了详细规定,对使用程序做了进一步完善,既方便业主使用,同时又加大了广大业主对专项维修资金使用的监督力度,使专项维修资金的使用更加公开与规范。

(四)关于专项维修资金的续交问题

随着专项维修资金的不断使用和支出,专项维修资金账户越来越多地面临续交的问题。原《办法》对续交只做了笼统规定,已不能适应现实工作的需要。为保证专项维修资金的持续性,《办法》在第十六条中对专项维修资金的续交条件、续交标准和续交方式等做了详细规定。

(五)关于法律责任

专项维修资金的管理事关广大业主的切身利益,为使各项规定落到实处,真正为业主营造一个安居乐业的环境,对于违法行为必须予以惩戒。《办法》第三十六条至第四十条分别对公有住房售房单位、房地产开发企业、物业服务企业、房地产主管部门、房屋专项维修资金管理机构等主体的违法行为规定了相应的法律责任。

关于《郑州市房屋专项维修资金管理办法》的说明

市实际,对原《办法》进行修订十分迫切,也十分必要。

二、需要说明的几个问题

(一)关于《办法》的题目

原《办法》的题目是根据1998年12月16日建设部、财政部发布的《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(建住房[1998]213号)所确定的。但《物权法》、《物业管理条例》及建设部、财政部的第165号令都修改为“专项维修资金”,因而《办法》将题目相应地修改为《郑州市房屋专项维修资金管理办法》。

(二)关于交存方式

原《办法》只规定了分别由房地产开发企业和业主委员会代收代交的不同情况,而未规定业主可以自行交存,该规定一方面限制了业主作为专项维修资金所有者的自主权,另一方面致使出现部分房地产开发企业在代收后不及时交存甚至挪用专项维修资金的情形,严重侵害业主的合法权益。为此,《办法》在第九条中对交存方式做了修改,规定业主可以直接交存,也可以委托房地产开发企业代交,也即房地产开发企业只有受业主委托才能代收代交。

(三)关于专项维修资金使用程序

专项维修资金的使用程序直接涉及到业主资金使用权的行使和业主合法权益的保护,但原《办法》的规定不够细致,为此,《办法》根据国家的新规定和我市实际,在第二十四条和第二十五条中对使用建议的提出、公示、使用方案的组织实施、专项维修资金的申请、划转及使用情况公示等做了详细规定,对使用程序做了进一步完善,既方便业主使用,同时又加大了广大业主对专项维修资金使用的监督力度,使专项维修资金的使用更加公开与规范。

(四)关于专项维修资金的续交问题

随着专项维修资金的不断使用和支出,专项维修资金账户越来越多地面临续交的问题。原《办法》对续交只做了笼统规定,已不能适应现实工作的需要。为保证专项维修资金的持续性,《办法》在第十六条中对专项维修资金的续交条件、续交标准和续交方式等做了详细规定。

(五)关于法律责任

专项维修资金的管理事关广大业主的切身利益,为使各项规定落到实处,真正为业主营造一个安居乐业的环境,对于违法行为必须予以惩戒。《办法》第三十六条至第四十条分别对公有住房售房单位、房地产开发企业、物业服务企业、房地产主管部门、房屋专项维修资金管理机构等主体的违法行为规定了相应的法律责任。

分类资讯

投入最少 效果最好

发布时间:
每日正版发布

广告垂询: 66662228 67655632

搬家公司

专业搬运钢琴
63688888 66665666
63831383 67273888
63811118 65558888
66212822 63777777
66697777 66818515
65788888 66366053
63730222 63388888
二汽东风、厢货

**绿城65788888
搬家63688888**

机票预订

河南美亚特价机票 0371-66662255
www.66662255.com

●远通航空·特价机票88881122

礼品团购

伏牛山野蜂蜜、野山珍、野蜂蜜酒
68277878

信息

中药秘方妙治颈项腰腿痛 60133939

售名人字画保真
金石延年,书画益寿。苗斐书画苑线,
为您提供中高端名人字画,一律保真,
咨询电话:13937197555、67267555

德丞国内外商标注册 66881507

法律服务

咨询代办债务纠纷 66633226

房产中介

代办各种房产过户 13939089003

驾驶培训

友谊驾校 66518171
郑州升龙路驾校中心·规模大·车多

**温馨提示:使用本栏目信息请供需双方
认真核实有关证明材料,签订有效法律合同。**

遗失

郑州市黄河水务局郑房权字第
0401062079、0401062078号房屋所有
权证遗失,特此声明。如无异议,发
证机关将予以补发。

河南新华印刷集团有限公司契
税完税证第三联0884904遗失,声明
作废。

起名改名

起名专家论坛 13598400168

启事

公告

2009年9月5日晚11时在郑州市金水路43号金桥宾馆门口拾女性弃婴一名,出生日期3个月,身体健康,随身携带物品有花格小褥子一个,衣物一身。请孩子的亲生父母或者其他监护人持有效证件与王少华联系,联系电话15038180844,联系地址:郑州市妇幼保健院东隔壁家属院。即日起60日内无人认领,孩子将被依法安置。