

索引号:	11220000013544541J/2021-00219	分类:	房地产市场监管;通知
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2015年05月29日
标题:	关于印发《吉林省物业专项维修资金应急使用指导意见》的通知		
发文字号:	吉建发〔2015〕17号	发布日期:	2015年05月29日

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省财政厅

关于印发《吉林省物业专项维修资金应急使用指导意见》的通知

吉建发〔2015〕17号

各市（州）、县（市）房产局（住房城乡建设局）、财政局，长白山管委会住房城乡建设局、财政局：

为了规范物业专项维修资金管理工作，提高物业专项维修资金的使用效益，保证物业共用部位、共用设施设备的维护和正常使用，结合我省实际，省住房城乡建设厅和省财政厅共同制定了《吉林省物业专项维修资金应急使用指导意见》，现印发给你们，请认真遵照执行。

附件：吉林省物业专项维修资金应急使用指导意见

吉林省住房和城乡建设厅

吉林省财政厅

2015年5月29日

附件

吉林省物业专项维修资金应急使用指导意见

为保证物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备在发生应急情况下，能够得到及时维修、更新和改造，维护业主正常生活秩序，根据住房城乡建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》（第165号）有关规定，制定《吉林省物业专项维修资金应急使用指导意见》（以下简称《指导意见》）。

一、物业专项维修资金（以下简称维修资金）应急使用是指当物业共用部位、共用设施设备发生危及业主生命财产安全以及严重影响业主正常生活的情形时，不需履行正常表决程序情况下的维修、更新和改造行为。

本《指导意见》适用于建立维修资金制度的物业管理区域。

二、当物业共用部位、共用设施设备发生下列危及业主生命财产安全和严重影响业主正常生活的情形时，可以启动应急程序。

（一）屋顶因不可抗力发生突发性渗漏，影响业主正常使用和居住的；

（二）楼体外立面及玻璃幕墙有脱落危险，危及业主生命财产安全的；

（三）电梯出现突发性故障、危及人身安全的，主要包括电梯主板、模块，轿门安全装置（光幕、安全触板等），制动器、限速器、变频器、安全钳故障，曳引轮绳磨损断丝断股，磁钢失磁、报警装置及三方通话失效等，经特种设备管理部门认定需要立即进行维修、更新和改造的；

（四）下水主管道严重堵塞、破裂，影响业主正常生活的；

（五）公共阳台、晒台、平台、楼梯等各种扶手栏杆松动、损坏的；

（六）安全监控设施出现故障，不能运行，经相关专业技术部门鉴定需要立即修复的；

（七）按照有关法律、法规、规章及强制性技术标准规定，需对物业共用部位、共用设施设备及时进行维修、更新、改造的。

三、应急情况下使用维修资金按以下程序进行：

（一）报告。发生第二条规定情形的，实施物业管理的，由物业服务企业或业主委员会立即将情况书面报告物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）；未实施物业管理的，由业主委员会或业主立即将情况书面报告物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）。

(二) 认定。物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）收到报告后，应第一时间到达现场，将有关情况以书面形式通知相关部门到实地查勘认定，并出具证明。

(三) 申请。业主委员会或街道办事处（乡镇人民政府）持相关部门出具的证明和申请材料，向维修资金管理部门申请使用应急维修资金。申请人对申报材料的真实性和合法性负责。

(四) 资金拨付。申请材料齐全符合要求的，维修资金管理部门应当在接到申请后的 2 个工作日内作出决定；情况特别紧急的，应当场作出决定。申请材料不齐全或者不符合要求的，应指导申请人抓紧补正相关材料。维修资金管理部门首次拨付应急使用资金一般不超过应急维修资金总额 60%。

(五) 抢修。由申请人负责组织实施。也可由业主委员会委托本小区物业服务企业实施。

(六) 验收。应急维修工程完工后，由申请人和物业服务企业及涉及范围内的业主代表负责验收，并在验收单上签字。

(七) 公示。申请人应在抢修工程完工后 15 日内，应将应急维修资金使用有关情况在住宅小区内显著位置进行公示，公示期为 7 日。

公示内容包括：施工单位编制的维修费用清单，维修费用分摊明细表，需要补交分摊费用的业主名单、金额、时限及未按时限补交分摊费用的法律责任，其他需要公示的资料等。

业主对公示内容提出质疑的，申请人和工程造价机构应当给予明确答复。维修项目竣工验收合格并公示无异议的，申请人持工程造价单位的维修费用清单和工程验收单等资料办理余额划转手续。

四、应急使用的维修资金按照“谁受益、谁承担”的原则分摊，从受益业主维修资金账户直接划拨。未交维修资金的，分摊费用由申请人负责清收，对拒不履行义务的业主，通过法律手段追缴。

市、县人民政府可设立政府专项应急维修资金，用于垫付应急维修资金不足部分。

五、各市（州）、县（市）住房城乡建设（房地产）行政管理部门，应依据本《指导意见》制定实施细则。

六、本《指导意见》自 2015 年 7 月 1 日起施行。