郑州市房屋共用部位共用设施设备维修基金管理办法

第一章　总则第二章　归集第三章　管理第四章　使用第五章　附则 第一章　总则　　第一条　为建立房屋维修保障机制，加强房屋共用部位、共用设施设备维修基金的管理，维护房屋所有人和使用人的合法权益，根据《河南省物业管理条例》和国家有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　凡在本市市区范围内的商品房（含经济适用房）、公有出售房屋和拆迁安置中产权调换房屋的维修基金管理，适用本办法。　　第三条　本办法所称共用部位是指房屋承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、共用门厅、楼梯间、走廊通道等。　　本办法所称共用设施设备是指建设费用已摊入房屋销售价格的共用的给排水管道、落水管、水箱、加压水泵、供热管道、供气管道、电梯、天线、照明、锅炉、供电线路、路灯、消防设施、绿地、道路、沟、渠、池、井、非经营性停车场（库）、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。　　第四条　凡单幢房屋或一个物业管理区域内房屋有两个以上产权人的，均应建立维修基金。　　本办法施行前已出售的房屋，未建立维修基金的，应按本办法规定的标准建立维修基金。　　第五条　维修基金实行业主所有、专户储存、专款专用、政府监管的管理原则。　　维修基金专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新和改造。　　第六条　市房地产管理部门是维修基金管理的行政主管部门，负责监督、指导维修基金的归集、管理、使用。　　市房地产管理部门设立的维修基金管理中心，接受委托代管维修基金，并对代管的维修基金进行核算和使用审核。第二章　归集　　第七条　维修基金按下列规定计交：　　（一）公有住房出售，售房单位按售房款的30％从售房款中提取；　　（二）购买无电梯多层商品房的，购房人按建筑面积每平方米35元计交，购买别墅的，购房人按每平方米45元计交；购买高层商品房或设有电梯的多层商品房的，购房人按建筑面积每平方米65元计交。　　第八条　下列房屋由购买人或产权人按前条规定计交维修基金：　　（一）集资建造的房屋；　　（二）拆迁安置实行产权调换的房屋；　　（三）购买未交纳维修基金的转让房屋；　　（四）未售出空置、出租或自用的房屋。　　第九条　业主委员会成立前售出的房屋，维修基金由售房单位代收；业主委员会成立后，由业主委员会负责向业主收交。　　业主委员会成立后未售出的房屋，售房单位为业主，并交纳未售出房屋的维修基金。　　房屋出售后，购房人未交纳维修基金的，业主委员会成立后，由业主委员会负责收交。　　第十条　维修基金余额不足首次归集总额的50％时，经业主大会决定，可以续筹维修基金。　　利用归业主共同所有的共用设施设备从事经营活动的营业收入，经业主大会决定，可提取一定比例补充维修基金。第三章　管理　　第十一条　维修基金归全体业主共同所有。业主委员会成立前，维修基金由维修基金管理中心代管，分户核算；业主委员会成立后，由业主委员会管理，经业主大会决定，可委托维修基金管理中心代管；业主大会决定委托其他单位代管的，业主委员会成立前已收取的维修基金，维修基金管理中心应在10个工作日内划拨业主大会决定委托代管的单位。　　公有住房出售，售房单位按规定从售房款中提取的维修基金，按有关规定管理。　　第十二条　业主委员会成立前，售房单位应当自购房人交纳维修基金之日起30日内，将代收的维修基金解交维修基金管理中心的维修基金专户。　　商品房开发建设单位，应在办理产权登记备案时交清全部未出售房屋的维修基金。　　售房单位代收的维修基金不计入房屋销售收入。　　业主委员会收交的维修基金，经业主大会决定委托维修基金管理中心代管的，应自业主交纳维修基金之日起10日内，解交维修基金管理中心的维修基金专户。　　第十三条　委托维修基金管理中心管理的维修基金，按物业管理区域为单位设账，实行三级核算。每个物业管理区域设立一级核算，每一幢楼设立二级核算，每个业主设立三级核算。维修基金本金和利息核算到每个业主。　　第十四条　维修基金自存入维修基金专户之日起按规定计息，利息转入维修基金，滚存使用和管理。　　第十五条　房屋拆迁或其他原因造成房屋灭失的，维修基金余额退还原业主，并办理账户注销手续。　　第十六条　业主转让房屋所有权时，维修基金余额随房屋所有权同时转移过户；房屋的受让人应将转让房屋维修基金余额支付给原业主；转让合同另有约定的，从其约定。　　第十七条　维修基金管理依法接受市财政、审计部门的监督。　　第十八条　业主委员会和维修基金代管单位应当建立维修基金公示和查询制度，定期公布维修基金的交存、使用情况，不定期接受业主的查询。　　第十九条　因维修基金的归集、管理、使用发生纠纷的，当事人可以通过协商解决；协商不成的，可以依法向仲裁机构申请仲裁，或者向人民法院起诉。第四章　使用　　第二十条　使用维修基金必须符合下列条件：　　（一）符合本办法规定的专项用途；　　（二）经核实房屋确需维修的；　　（三）符合本办法规定的使用比例；　　（四）决定使用程序符合本办法规定。　　第二十一条　业主委员会成立前，需使用维修基金的，由售房单位或物业管理单位提出使用方案，经60％以上业主签字同意后，到市维修基金管理中心核定划拨。　　业主委员会成立后，需使用维修基金的，由业主委员会提出使用方案，经业主大会讨论决定或60％以上业主签字同意后使用。委托市维修基金管理中心代管的，到市维修基金管理中心核定划拨。　　维修基金使用方案经维修基金管理中心审核，符合本办法第二十条规定条件的，应当在5个工作日内划拨。　　第二十二条　房屋共用部位和共用设施设备出现突发性损坏，不及时维修将严重影响业主使用或房屋安全的，业主委员会可及时组织维修，所发生费用可在维修后在维修基金中列支。委托市维修基金管理中心代管的，经核实后，由市维修基金管理中心拨付。　　第二十三条　使用维修基金应先在增值部分中列支。增值部分不敷使用时，经业主大会讨论决定或60％以上业主签字同意可使用首次归集总额50％以下的维修基金本金。　　使用维修基金，由业主按其拥有产权的房屋建筑面积分担。　　第二十四条　已出售的公有房屋维修时，应使用从售房款中提取的维修基金；需使用业主续筹的维修基金时，应经业主大会讨论决定或60％以上业主签字同意。　　第二十五条　禁止任何单位和个人挪用维修基金。　　挪用维修基金或者监督管理不当造成维修基金损失的，由市房地产管理部门或其他有关部门责令退还本息、赔偿损失，并依法追究直接负责的主管人员和其他责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第五章　附则　　第二十六条　本办法所称“60％以上业主”，是指与维修项目有共用关系、应当分担维修费用的业主总数的60％以上。　　第二十七条　维修基金未委托维修基金管理中心代管的，由业主委员会根据本办法制定本物业管理区域维修基金的管理制度，经业主大会讨论通过后执行，并报市房地产管理部门备案。　　第二十八条　县（市）、上街区房屋维修基金管理参照本办法执行。　　第二十九条　本办法自2002年12月1日起施行。　　本办法施行前购房人交纳维修基金的标准高于本办法规定标准的，多交部分不予退回。