哈尔滨市城市住房专项维修资金管理试行办法

第一章　总则第二章　维修资金的缴存第三章　维修资金的管理第四章　维修资金的使用第五章　法律责任第六章　附则 　　经2006年1月12日市人民政府第47次常务会议通过，现予发布，自2006年2月15日起施行。　　二○○六年一月二十日第一章　总则　　第一条　为加强住房专项维修资金的管理，保障住房的维修和正常使用，维护住房专项维修资金所有者的合法权益，根据国务院《物业管理条例》和《哈尔滨市物业管理规定》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本市城市规划区国有土地上的住房专项维修资金的缴存、管理、使用和监督，适用本办法。　　第三条　本办法所称住房专项维修资金（以下简称维修资金），是指专项用于住房共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造资金。　　第四条　本办法所称共用部位，是指根据法律、法规和住房买卖合同，在一幢房屋内部，由整幢房屋的业主、使用人共用的房屋主体承重结构、外墙面、门厅、楼梯间和其他在使用上、功能上为整幢建筑服务的部位等。　　本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和住房买卖合同，在物业管理区域或者单幢房屋内，由业主、使用人共用的上下水管道、电梯、供配电设施设备、消防及安全监控设施设备、公益性文体康乐设施、绿地、道路、路灯、非经营性停车场所和有关共用设施设备使用的房屋等。　　物业管理区域内依法属于供水、排水、供热、供电、供气、通讯、有线电视等单位负责管理和承担维修费用的相关管线和设施设备，不属于本办法所称的住房共用部位、共用设施设备。　　第五条　拥有两个以上房屋所有权人的住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照本办法的规定建立维修资金。维修资金属于业主所有，任何单位和个人不得占用、挪用。　　第六条　维修资金管理实行统一缴存、专户存储、专款专用、所有人决策、政府监督的原则。　　第七条　市房产行政主管部门负责本市维修资金归集与使用的管理、监督、指导工作。　　市房产行政主管部门可以委托市维修资金管理机构具体负责维修资金归集与使用的管理、监督、指导的日常工作。第二章　维修资金的缴存　　第八条　商品住房（含经济适用住房，下同）的首次维修资金，由业主缴存。业主缴存首次维修资金，分别按照下列规定执行：　　（一）商品住房销售前，建设单位作为业主，应当按每平方米建筑面积成本价的2%,在办理商品住房销售备案手续前缴存至专户银行；　　（二）商品住房销售后，购房人作为业主，应当按每平方米建筑面积成本价的2%,在办理房屋权属登记前缴存至专户银行。　　商品住房每平方米建筑面积成本价，由建安成本和小区配套设施建设费两部分构成，并按配备电梯和未配备电梯两种标准确定，具体标准由市房产行政主管部门会同建设、物价部门定期发布。　　第九条　已购公有住房的维修资金，由售房单位和业主共同缴存。　　售房单位和业主缴存首次维修资金，分别按照下列规定执行：　　（一）售房单位对未配备电梯的住房按售房款的25%、配备电梯的住房按售房款的30%，在房改售房款存入单位住房资金专户之日起15日内缴存至专户银行；　　（二）业主按每平方米建筑面积房改平均成本价的2%，在办理房屋权属登记前缴存至专户银行。　　第十条　本办法实施前未建立维修资金的商品住房，业主应当自本办法实施之日起，每年按建筑面积每平方米5元的标准，连续四年将首次维修资金缴存至专户银行。　　本办法实施前业主未缴存维修资金的已购公有住房，业主应当自本办法实施之日起，每年按每平方米建筑面积房改平均成本价的0.5%，连续四年将首次维修资金缴存至专户银行。　　逾期未按照本条一、二款规定缴存维修资金的，应当自逾期之日起，按日增缴应缴维修资金1‰的滞纳金。　　业主大会对本条一、二款规定另有决定的，按照业主大会决定执行。　　第十一条　分户帐中的维修资金余额不足首次维修资金的30%时，该户房屋的业主应当续筹维修资金。　　维修资金的续筹方案由业主委员会拟订，提交业主大会决定后，由业主委员会具体实施。　　第十二条　利用房屋本体的共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益扣除必要管理成本后，应当主要用于补充维修资金，专项用于该幢房屋共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。　　利用物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益应当主要用于补充维修资金，专项用于物业管理区域共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。　　第十三条　房屋权属转移、变更时，该房屋维修资金分户帐中结余的资金随房屋权属同时转移、变更，原业主缴存维修资金的余额不予提取，由受让人向原业主支付，但双方另有约定的除外。第三章　维修资金的管理　　第十四条　市房产行政主管部门应当与商业银行签订委托合同，开立维修资金专户，并可委托专户银行办理维修资金账户的设立、缴存、结算等手续。　　在维修资金专户中，应当建立维修资金明细账，以一个物业管理区域为单位立帐。每一个物业管理区域的账户中，应当按每幢房屋立帐，并以房屋户门号设分户帐，记载分户帐的缴存、使用、结存等情况。建设单位、公有住房售房单位缴存和提取的首次维修资金及业主所得收益应当按物业管理区域或者房屋单独列帐。　　维修资金自存入维修资金专户之日起，每年按中国人民银行的有关规定结息到户。　　第十五条　业主大会未成立的，首次维修资金由市房产行政主管部门统一代管。业主大会成立后，其业主委员会应当持业主委员会成立备案文件、业主名册和物业服务合同等有关资料到专户银行设立所在物业管理区域的维修资金账户。　　维修资金账户设立后的账目管理，由业主委员会负责，也可委托物业管理单位或者中介机构管理。　　维修资金账户，应当接受市房产行政主管部门的统一监管。　　第十六条　业主委员会设立维修资金账户后，应当书面告知市房产行政主管部门，由市房产行政主管部门将代管的该业主委员会所在物业管理区域的首次维修资金的本金和利息，划转至该业主委员会设立的维修资金账户。　　第十七条　有下列情形之一的，业主委员会应当持相关手续到专户银行办理维修资金账户的有关变更手续：　　（一）物业管理区域、名称发生变动的；　　（二）物业管理单位发生更换的；　　（三）业主委员会主任、副主任发生更换的。　　第十八条　房屋权属发生转移的，受让人应当持房屋权属证书、身份证等材料到专户银行办理分户帐更名手续。　　第十九条　因拆迁、自然灾害或者其他原因致使房屋灭失的，由业主持市房产行政主管部门的有关证明、业主委员会的证明到专户银行提取其维修资金分户帐和单独账目中的资金余额，并办理相关账户注销手续。　　单独账目的资金余额由共同所有人按照原拥有住房建筑面积的比例分别提取。　　第二十条　业主委员会或者其委托的物业管理单位、中介机构应当每季度与专户银行核对一次维修资金账目，并将下列情况每半年向全体业主公布一次：　　（一）维修资金缴存、使用和结余的金额；　　（二）发生住房维修、更新、改造的项目和费用以及按户分摊情况；　　（三）维修资金使用和管理的其他有关情况。　　业主对公布的维修资金账目有异议的，可要求业主委员会复核。　　第二十一条　专户银行应当每季度向业主委员会发送维修资金账户对账单。业主委员会对维修资金账户变化情况有异议的，可向专户银行申请复核。　　专户银行应当建立维修资金查询制度，接受业主对个人分户帐的查询。　　第二十二条　维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政方面的有关规定，并依法接受财政部门的财政监督。　　第二十三条　维修资金的代管单位，应当依法接受审计部门的审计监督。第四章　维修资金的使用　　第二十四条　维修资金应当专项用于住房共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，任何单位和个人不得挪作他用。　　依法属于物业服务费用支出范围的住房共用部位、共用设施设备的日常运行、维护，不得使用维修资金。　　住房共用部位、共用设施设备属于人为损坏的，其维修、更新费用应当由责任人承担。　　第二十五条　维修资金使用的分摊，应当遵循谁受益谁负担的原则，按照下列规定列支：　　（一）用于物业管理区域共用部位、共用设施设备的，由全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊；　　（二）用于房屋本体共用部位、共用设施设备的，由该房屋业主按所拥有建筑面积的比例分摊；　　（三）用于二户或者二户以上住房共用部位、共用设施设备的，由相关业主按所拥有建筑面积的比例分摊。　　设立单独账目的，使用维修资金时可先从单独帐目中列支一定比例，其余部分由全体业主或者相关业主按照本条前款规定共同分摊。　　第二十六条　业主大会成立前需要使用维修资金的，由物业管理单位或者相关业主根据维修项目提出维修资金使用方案，经全体业主或者相关业主所持投票权三分之二以上通过，并报市房产行政主管部门备案后，由专户银行将所需资金划转到物业管理单位或者维修单位。　　业主大会成立后需要使用维修资金的，由物业管理单位提出维修资金使用方案，经业主大会依法通过，并报市房产行政主管部门备案后，由专户银行将所需资金划转到物业管理单位。　　维修资金的使用条件、程序由市房产行政主管部门另行制定。　　第二十七条　经有关机构鉴定，住房共用部位、共用设施设备存在安全隐患，或者按照有关技术规范要求必须维修住房共用部位、共用设施设备的,有关业主或者业主委员会应当及时维修；不及时维修的，物业管理单位应当向市房产行政主管部门报告，由市房产行政主管部门责成物业管理单位进行维修，费用从相关业主维修资金分户帐中列支。　　物业管理单位应当将鉴定结果和技术规范向有关业主或者全体业主公布。第五章　法律责任　　第二十八条　建设单位、公有住房售房单位未按照本办法第八条、第九条规定缴存首次维修资金的，由市房产行政主管部门责令其限期改正，并可处1万元以上5万元以下的罚款。　　第二十九条　违反本办法第二十四条规定挪用维修资金的，由市房产行政主管部门追回挪用的维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；物业管理单位挪用维修资金，情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。　　第三十条　市房产行政主管部门工作人员应当依法履行职责，不得玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。　　违反本条前款规定的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第六章　附则　　第三十一条　市房产行政主管部门应当建立投诉受理制度，接受业主、业主委员会和物业管理单位对违反本办法行为的投诉。　　第三十二条　因维修资金的缴存、使用等发生纠纷时，当事人可以自行协商解决，也可依法向人民法院提起诉讼。　　第三十三条　本办法实施前，已按有关政策规定交纳维修资金的，应当统一缴存至专户银行，其管理与使用依照本办法的有关规定执行。　　第三十四条　县（市）维修资金的缴存、使用和管理，可参照本办法执行。　　第三十五条　本办法自2006年2月15日起施行。