****四川省住房和城乡建设厅****

****关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知****

                                                                川建房发〔2014〕445号

各市、州及扩权试点县住房城乡建设行政主管部门：

          为加强我省住宅专项维修资金的监督管理，维护住宅专项维修资金所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第165号)、《四川省物业管理条例》、《四川省住宅专项维修资金管理细则》等法律、法规、规章及规范性文件的规定，结合我省实际，就应急情况下使用住宅专项维修资金的有关问题通知如下：

    一、各地要高度重视住宅专项维修资金的管理和应急使用，本着“确保安全、明确职责、规范程序、方便使用”的原则，确保物业管理区域内发生危及房屋使用及人身财产安全紧急情况时，能充分利用住宅专项维修资金对工程项目进行紧急维修、更新、改造。

    二、发生下列危及房屋使用安全的紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造的，可按照本通知要求应急使用住宅专项维修资金：

    （一）屋面防水损坏造成渗漏的；

    （二）电梯故障危及人身安全的；

    （三）住宅水泵损坏导致供水中断的；

    （四）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身安全的；

    （五）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；

    （六）消防系统出现功能障碍，应当对消防设施设备维修、改造的；

    （七）其它需应急使用住宅专项维修资金的。

     三、应急使用住宅专项维修资金按照“谁受益、谁承担”的原则分摊。应分摊业主尚未交纳专项维修资金的，应立即补交其专项维修资金或分摊其相应的维修费用。拒不交纳的，由业主委员会或相关业主依法追收。

    街道办事处（镇、乡人民政府）组织代修的，维修费用从相关业主的住宅专项维修资金账户中列支。

    四、应急情况下使用住宅专项维修资金按以下程序进行：

   （一）告知。发生本通知第二条规定的紧急情形时，业主委员会应当及时在物业管理区域内的显著位置，就住宅专项维修资金用于应急维修情况进行公告。尚未成立业主大会的，由物业服务企业代行公告；无物业服务企业提供服务的，由街道办事处（镇、乡人民政府）进行公告。

   （二）报告。发生本通知第二条规定情形时，由物业服务企业立即将情况书面报告物业所在地街道办事处（镇、乡人民政府）；无物业服务企业提供物业服务的，由业主委员会或相关业主立即将情况书面报告物业所在地街道办事处（镇、乡人民政府）。涉及电梯、消防设施的，应同时书面报告质量技术监督部门或公安消防部门。

   （三）确认。物业所在地街道办事处（镇、乡人民政府）收到相关报告后，应实地查勘现场，符合规定情形的，立即予以确认。涉及电梯、消防设施的，依法负责监督的质量技术监督部门或公安消防部门收到相关报告后，应及时到实地查勘确认。

   （四）备案申请。物业服务企业、业主委员会或者相关业主向区（市）县房产管理部门提出住宅专项维修资金应急使用备案申请，并提交以下资料：

        1、街道办事处（镇、乡人民政府）对住宅应急维修必要性的确认证明（或多数业主认可维修的证明材料）；

        2、承担住宅应急维修的设计及施工企业、维修单位的资质（资信）情况；

        3、应急使用住宅专项维修资金使用方案；

        4、应急维修工程预算书；

        5、应急维修合同或者施工（安装）承包合同。

  （五）备案。区（市）县房产管理部门受理备案申请后，应在3个工作日内予以备案。

  （六）施工单位的选择。业主委员会、物业服务企业、相关业主和单位应按照公开、公平、公正的竞选方式择优选择有资质的施工维修单位。按规定符合比选、公开招标等要求的，应通过比选、公开招标等方式确定施工维修单位。

  （七）首次资金拨付。备案后，住宅专项维修资金由房产管理部门代管期间，房产管理部门应在24小时内按规定向申请人或根据申请人与承揽人的约定向施工企业、维修单位划转资金；住宅专项维修资金由业主委员会自行管理的，业主委员会在物业所在地街道办事处（镇、乡人民政府）的指导监督下，依合同约定向施工企业、维修单位划转资金。首次拨付的资金不得超过工程预算金额的60%。

  （八）维修。住宅共用部位、共用设施设备维护改造，除街道办事处（镇、乡人民政府）直接组织代修的外，其它情形的由应急使用住宅专项维修资金的申请人组织实施。

  （九）维修工程审价。应急维修工程竣工后，由申请人组织业主委员会、物业服务企业、施工企业、维修单位对维修工程进行验收。并由工程造价咨询机构出具审价报告，小型维修工程可直接委托注册造价工程师或有执业资格的造价员审核。审价费用计入当次维修资金预算并纳入结算开支。

  （十）公告。申请人在应急维修工程完工后15日内在维修现场公告维修相关情况，并留存公告影像资料：

        1.施工维修单位编制的工程决算报告；

        2.工程量清单计价与工程审价报告；

        3.维修费用（业主）分摊明细表；

        4.其它相关资料。

   （十一）维修资金余额拨付。维修工程竣工验收公告后，申请人持竣工验收报告、审价报告等资料申请拨付维修资金余额。

    施工企业、维修单位对实施的工程依法承担质量保证责任，保修期内出现质量问题的，应依法免费及时修复。

     五、应急使用住宅专项维修资金的过程中，业主委员会、物业服务企业等应恪守职责。对不履职的或虚报维修范围、虚报工程量及预算者，住宅专项维修资金所有权人可依法投诉、诉讼。造成损失的，依法承担相应的法律责任。

     六、本通知自印发之日起施行，此前有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

                                                                                                                                    四川省住房和城乡建设厅

                                                                                2014年8月27日