淮安市住宅小区人防工程维护资金监督管理

办法（试行）

（征求意见稿）

**第一条**  为了加强全市住宅小区人防工程维护资金的监督管理，确保人防工程处于良好状态，根据《江苏省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》《江苏省物业管理条例》《江苏省人民防空工程建设使用规定》（省政府令第129号）《江苏省人民防空工程维护管理规定》（省政府令第165号）等法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内住宅小区依法配建的平时用作汽车停车位（以下简称人防车位）使用的人防工程维护资金监督管理。

**第三条**  本办法所称住宅小区人防工程维护资金，是指平时使用人防车位收取的租金或其他租金中依法用于人防工程日常维护、维修更新的资金。

**第四条** 人防车位的租金应当单独列账并存入银行专户管理。

同一物业管理区域设立1个专户，维护资金用于区域内所有人防工程的维护维修。

**第五条** 市人防主管部门负责全市住宅小区人防工程维护资金监督管理的指导工作；县、区（园区）人防主管部门具体负责辖区内人防工程维修资金的监督管理工作；街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会协助做好辖区内住宅小区人防工程维护资金的使用管理工作，配合调解处理辖区内人防工程维护资金管理中出现的矛盾纠纷。

物业管理主管部门做好物业行业监督管理工作，协助本级人防部门对委托的物业服务人的人防工程日常维护工作进行监督管理。

**第六条** 住宅小区内依法配建的人防工程平时由使用人进行维护、管理和使用，下列主体可以作为平时使用人：

（一）业主委员会、物业管理委员会成立前，由人防工程建设单位作为平时使用人；

（二）业主委员会成立后，由业主委员会作为平时使用人；

（三）依法组成物业管理委员会的，由物业管理委员会作为平时使用人；

（四）业主委员会、物业管理委员会均未成立，且无法适用第（一）项规定的，由街道办事处（镇人民政府）作为平时使用人；

（五）法律、法规、规章规定的其他主体。

人防工程使用主体有争议经协调无法达成一致的，可以通过法律途径解决。依法认定平时使用人前，人防主管部门可从严控制使用期限。

**第七条** 使用人防车位应先取得《人防工程平时使用证》。人防工程平时使用人应按规定向县、区（园区）人防主管部门办理平时使用登记并领取《人防工程平时使用证》。平时使用人在办理使用登记时，除按规定提供使用证办理的必要材料外，需同时提供维护资金账目管理机构或专户管理银行的相关材料。

人防工程维护资金不落实、维护管理不当影响防护效能的，人防主管部门应当责令限期整改并依法处理。未完成整改不符合人防工程使用条件的，人防主管部门不予办理平时使用登记。

临时使用人防工程需进行使用备案，并领取《人防工程平时使用证》，临时使用期限不超过一年。

 **第八条** 人防工程平时使用人应在人防工程的显著位置公示平时使用证，载明平时使用人、使用期限、维护管理责任人等事项。

**第九条** 人防工程平时使用人是人防工程维护管理和安全使用的责任主体。人防工程所在的物业管理区域由选聘的物业服务人进行物业管理的，平时使用人可以委托该物业服务人具体负责人防工程出租使用、费用收缴、日常维护和安全管理等事务。没有物业服务人的可以委托具备相应能力的第三方实施。平时使用人承担相关事务的监督和主体责任。

平时使用人应当按照国家和省市有关规程、规范、标准，落实住宅小区人防工程安全使用和维护管理，并达到下列要求：

（一）人防工程结构及其附属设施完好；

（二）人防工程内部整洁、无渗漏，出入口畅通；

（三）人防工程专用设备设施工作正常，消防、防汛设备设施安全可靠；

（四）人防工程内部无私自改造或者私拉乱接现象；

（五）人防工程标识标注完整、清晰；

（六）国家、省市相关技术规范和安全使用的管理规定要求。

**第十条** 住宅小区人防车位租金参照属地发展改革部门确定的普通地下停车位的租金标准收取，租赁期限不得超过3年。

**第十一条** 平时使用人应委托所在地一家商业银行开设人防工程维护资金专户，收取的人防车位租金，百分之三十交存人防工程维修更新分账，百分之七十交存人防工程日常维护管理分账。

**第十二条** 人防工程日常维护管理分账资金使用范围主要包括：

（一）人防专用设备设施、一般设备设施、人防标识标注、平战转换构件等的零星维修和日常维护保养；

（二）主体结构渗漏修补；

（三）人防工程地坪、侧墙和顶板装饰修补翻新。

（四）与普通地下室共用设备设施的分摊费用；

（五）设计、检测、监理、审计等相关费用以及法定税费。

人防工程防护（防化）设备的检测和维护保养应当委托专业机构承担，费用可在人防工程日常维护管理分账资金中列支。

应当由住宅专项维修资金和物业服务费支出的费用，按照相关规定执行。

**第十三条** 人防工程维修更新分账资金使用范围主要包括：

（一）人防工程主体结构因安全性问题的局部加固改造；

（二）人防工程通风、消防、技防、电气和给排水系统老化后的大修更新。

（三）人防工程防护设备、防化设备达到使用年限后的大修更换。

人防工程发生危及安全等紧急情况的，所在地人防主管部门应责令平时使用人立即对人防工程进行维护、维修，相关费用从人防工程维修更新分账资金中列支。

**第十四条** 人防工程平时使用人、维护资金专户管理银行应当为人防主管部门查询人防工程维护资金相关信息提供便利保障。

**第十五条** 人防主管部门应当督促平时使用人制定完善年度维修计划，编制维护管理经费预算，落实人防工程维护管理资金。平时使用人使用人防工程日常维护管理分账资金的，单项维护完成后应于15个工作日内向本级人防主管部门报送维护信息，并同步委托维护资金专户管理银行向人防主管部门报送资金支取信息。

维护信息包括但不限于：维护合同、发票、维护资金公示、公示证明。

**第十六条** 人防工程维护管理中涉及第十三条等内容，应当按照人防工程改造的要求实施，使用人防工程维修更新分账资金由县、区（园区）人防主管部门监管，按下列程序进行：

（一）平时使用人按照行政审批程序提出人防工程维修改造申请。

（二）经有关部门批准后组织实施。

（三）项目实施完成后组织验收，验收合格后，维护管理责任人将竣工验收报告、审计报告、竣工图纸等材料报人防主管部门备案。

（四）支取维修资金，并委托维护资金专户管理银行向人防主管部门报送支取信息。

**第十七条** 人防工程维护资金当年有结余的应滚存使用。已落实年度人防工程维护管理责任的，人防工程日常维护管理分账资金当年结余部分，经平时使用人与维护管理责任人合同约定，结余的不超过百分之三十可用于补贴物业服务费。

**第十八条** 平时使用人应加强对人防工程维护资金的监督管理，每年1月底前应在物业管理区域内的显著位置公示人防工程维护资金使用和结余情况，接受全体业主和社会监督，公示期不得少于7个工作日。

相关业主对人防工程维护资金提出异议的，或平时使用人发生变更的，原平时使用人应当委托具有相应资质的社会审计机构对人防工程维护资金收支和管理情况进行审计。审计报告应当公示不少于7个工作日，并留存平时使用人和人防工程维护管理档案，接受业主查询。

**第十九条** 平时使用人发生变更的，平时使用人应当在变更之日起7个工作日内向县、区（园区）人防主管部门办理平时使用证变更手续，划转专户资金。原平时使用人应同步向县、区（园区）人防主管部门报备人防工程专项维修资金专户交存、使用和结余情况。

**第二十条** 违反本办法的行为依法纳入信用管理体系。各县、区（园区）人防主管部门应会同物业管理主管部门将住宅小区人防工程维护管理纳入物业服务人相关考核并引入市场退出机制，每年应组织街道办事处（镇人民政府）不少于1次对辖区的住宅小区人防工程使用和维护管理情况进行检查。

**第二十一条** 本办法自2024年 月 日起施行。本办法实施前，住宅小区人防工程维护管理责任和资金已依法依规落实到位的，可以按原办法执行。