关于加强市主城区住宅专项维修资金

应急使用管理工作的通知（征求意见稿）

清江浦区住房和城乡建设局、生态文旅区建设管理局、工业园区建设管理局，市相关单位：

为进一步规范住宅专项维修资金应急使用管理，提高资金使用效率，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》《淮安市住宅物业管理条例》《淮安市住宅专项维修资金管理办法》等规定，现将清江浦区、生态文旅区、工业园区维修资金应急使用有关工作通知如下：

一、维修资金应急使用范围

物业共有部分、共用设施设备发生下列危及房屋安全和人身财产安全紧急情况之一的，应当实施应急维修、更新和改造：

（一）外墙、屋面渗漏的；

（二）电梯发生故障的；

（三）公共护（围）栏破损严重的；

（四）楼顶、楼体单侧外立面有脱落危险的；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

（六）二次供水水泵运行中断的（专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外）；

（七）消防设施出现功能障碍，存在重大火灾隐患的；

（八）需要实施应急维修、更新和改造的其他情形。

二、维修应急情形认定方式

符合上一条第1、3、4、5、6、8款，由区住建部门、街道办事处、社区居（村）民委员会、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业共同认定，未成立业主委员会（物业管理委员会）的由相关业主参与；第2款电梯由特种设备安全监督检验机构出具重大修理意见; 第7款由消防救援机构出具重大火灾隐患通知书。

三、维修资金应急使用申请主体

属于商品住宅小区及商品非住宅物业的，由业主大会、业主委员会（物业管理委员会）负责申请维修资金应急使用；没有成立业主委员会（物业管理委员会）的或不履行职责的，由辖区街道办事处（镇人民政府）代为申请维修资金应急使用；街道办事处（镇人民政府）可以委托社区居（村）民委会办理维修资金应急使用申请。属于房改售房的，由原产权单位负责申请维修资金应急使用。

维修资金应急使用不需要业主进行表决，由申请人直接申请使用维修资金。

四、维修资金应急使用程序

申请人可以在市住宅专项维修资金管理部门或其授权的区住建部门办理维修资金应急使用项目申报，在市住宅专项维修资金管理部门办理维修资金拨付手续。

**（一）维修资金应急使用申请**

1.维修项目报修

物业共有部分、共用设施设备发生危及房屋安全和人身财产安全紧急情况之一的，由业主或物业服务企业向业主委员会（物业管理委员会）、街道办事处（镇人民政府）报修。

2.维修项目前期准备

街道办事处（镇人民政府）组织相关单位、业主等进行联合现场勘察，并出具应急维修认定书。在街道办事处（镇人民政府）指导下，申请人负责制定维修方案，编制预算，委托审计机构对工程预算进行预审。

申请人应当将维修资金使用方案、维修预算、施工合同等材料在物业管理区域醒目位置公布。应急维修项目公布期间，辖区街道办事处和申请人应当听取业主意见，做好咨询、解释和信访投诉处理工作；发生重大信访投诉的，申请人应解决信访投诉后，再申请应急维修。

3.维修项目受理与审核

申请人应当向街道办事处提交维修资金使用申请表、维修资金使用方案、现场照片、应急维修认定书、维修方案和预算、预算审核书、施工合同等材料，并录入淮安市住宅专项维修资金管理系统。

区住建部门在4个工作日内对申请人提交的资料完成审核，资料齐全的，应当将维修预算以及业主分摊等情况在淮安市住建局网站和物业管理区域内显著位置进行公示，应急维修公示时间不少于3日。

区住建部门应当建立维修资金使用档案资料，做好咨询、信访等工作。

4.维修项目施工与验收

维修资金使用申请人负责维修工程的组织实施。维修工程竣工后，申请人应当组织参建单位和相关业主代表进行工程验收，出具书面验收意见。消防、电梯设施设备应急维修后，需消防救援机构、特种设备安全监督检验机构出具相关意见。

1. **维修资金拨付申请**

维修项目竣工验收合格后，申请人向市维修资金管理部门申请资金拨付，应当提交维修资金拨付申请表、工程决算、竣工验收资料、结算审核报告、发票等资料。

市维修资金管理部门对申报材料进行审核后，将经审计的维修总额及业主分摊情况在淮安市住建局网站和物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于15日；符合拨付条件的，予以拨付。

五、应急维修工程参建单位选择

工程预算在10万元以下的，由申请人在区住建部门、街道办事处（镇人民政府）监督指导下依法确定维修工程施工单位选择方式；10万元以上的工程，由申请人通过区或市公共资源交易中心进行公开招标。

申请人可以根据需要委托监理单位对工程进行监理，提交监理合同、监理报告和工程量签证等。

维修项目申报时，申请人从市住宅专项维修资金管理系统中选择审计单位，审计单位负责项目勘察、预算评审和结（决）算审计。市住宅专项维修资金管理部门可以根据需要委托第三方机构对审计结果进行复审，复审费用从维修资金中列支。

其他县区可以参照本通知制定相关文件。

淮安市住房和城乡建设局

 2024年4月28日