《关于进一步优化物业专项维修资金

使用的通知》的起草说明

一、起草的背景

物业专项维修资金作为房屋的“养老金”，关系到广大业主的切身利益和房屋的正常使用。为了进一步优化物业专项维修资金的使用流程，提高资金使用效率，结合我市实际情况，起草了本通知。

二、起草依据

（一）《住宅专项维修资金管理办法》

（二）《浙江省物业专项维修资金管理办法》

（三）《金华市物业管理条例》

（四）《金华市物业专项维修资金管理实施细则》

三、起草过程

在《金华市物业专项维修资金管理实施细则》的基础上，学习借鉴了海宁市、湖州市、杭州余杭区、重庆市等先进地区关于物业专项维修资金管理的相关文件，形成公开征求意见稿。

1. 主要内容

本通知包括使用申请人，申请使用条件，适用范围，审核监督施工单位选取方式，维修金使用流程，其他事项等共六个方面内容。

**1. 使用申请人：**明确了物业专项维修资金的使用申请人为业主委员会、物业服务企业或社区居委会。其中，委托物业服务企业申请的，应当出具业主委员会或居（村）民委员会的《授权委托书》。

**2. 申请使用条件：**规定了申请使用物业专项维修资金的条件，包括物业共用部位、共用设施设备保修期满后且维修（更新、改造）项目符合维修资金使用范围。

**3. 适用范围：**划分了一般程序维修资金使用和应急程序维修资金使用的适用范围。

**4. 审核监督：**明确专项维修资金使用引入第三方服务制度，由物业主管部门统一委托第三方服务机构进行招标代理、预算审核、过程跟踪、结算审计、工程监理等，费用在单个项目维修资金使用中列支。

**5. 施工单位选取方式：**明确了施工单位的选取方式，包含直接发包、邀请招标、公开招标。

**6. 维修金使用流程：**明确了一般维修资金申请使用流程和应急维修资金申请使用流程。

**7. 其他事项：**明确了物业主管部门、市场监管、消防救援、镇乡街道、业主委员会或居（村）民委员的职责和工作要求。