**附件7**

**厦门市\*\*\*\*小区日常物业专项维修资金**

**自行管理方案（示范文本）**

**第一章 总则**

第一条 为加强本物业管理区域日常物业专项维修资金的自行管理活动，维护业主的合法权益，根据《民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》《厦门市物业管理若干规定》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）等法律法规规定，结合本小区实际，制定本自行管理方案（以下简称“本方案”）。

第二条 本小区决定自行管理日常物业专项维修资金的，日常物业专项维修资金的收取、存储、使用、管理和监督，适用本方案。

第三条 日常物业专项维修资金管理实行业主决策、业主监督；专户存储、专款专用；按幢立账、核算到户的原则。

第四条 本小区业主、业主大会、业主委员会、小区党组织依照法律法规对本小区的日常物业专项维修资金收取、存储、使用与管理进行监督。

本小区业主大会、业主委员会可聘请第三方服务机构协助开展监督工作。

**第二章　自行管理决定**

第五条 本小区召开业主大会可以采用集体讨论的形式，也可以采用电子信息技术或者书面征求意见的形式，应当由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，方可自行管理日常物业专项维修资金。

通过以下第 种形式进行表决（可多选）：
 （一）书面表决：以书面形式在规定时间作出决定；

（二）集中表决：采取一次性集合表决；

（三）委托表决：以书面形式委托业主代表行使；

（四）默认表决：未参与投票的业主，经业主大会再次征求意见仍未在规定时间内作出决定的，表决意见视为与参与表决业主的多数意见一致；

（五） 。

第六条 本小区日常物业专项维修资金自行管理的授权及银行账户设立由业主大会决定：

□授权业主委员会自行管理物业管理区域内日常物业专项维修资金，设立日常物业专项维修资金专户，按照法律、法规、规章和本规则的规定进行管理。

□授权物业服务企业自行管理物业管理区域内日常物业专项维修资金，设立日常物业专项维修资金专户，按照法律、法规、规章和本规则的规定进行管理。

**第三章 资金缴交存储**

第七条 本小区业主自房屋交付期限届满之日起，按月缴纳日常物业专项维修资金，物业服务企业在收取物业服务费时一并代为收取。

物业服务企业按月将代收的日常物业专项维修资金存入业主大会指定账户。

第八条 日常物业专项维修资金自存入专户之日起按照相关规定计息，孳息归业主所有。

在保证日常物业专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将日常物业专项维修资金用于购买国债。

第九条 本小区业主未按照有关规定缴纳日常物业专项维修资金的，应当补缴。

**第四章 资金使用**

第十条 本小区日常物业专项维修资金使用经业主大会决定授权：

1. 对共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造的金额在 元以下，由业主委员会（物业服务企业）依法依规及年度使用计划使用日常物业专项维修资金；
2. 对共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用在 元以上 元以下，且每年度使用该类维修工程的资金总金额在 元以下的，业主大会授权由半数以上的业主委员会委员确认，业主委员会依法依规及年度使用计划使用日常物业专项维修资金；
3. 对共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用在 元以上 元以下，且每年度使用该类维修工程的资金总金额在 元以下的，业主大会授权由 名业主代表及小区党支部确认，由物业服务企业依法依规及年度使用计划使用日常物业专项维修资金；
4. 未列入年度使用计划的临时支出，由业主委员会编制维修更新改造方案，应当由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意,方可使用。

小区党组织加强对日常物业专项维修资金年度使用计划及维修更新改造方案审议。

第十一条 日常物业专项维修资金使用范围：

（一）保修期满后共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造；

（二）按照法律法规规定须由相应资质的维护保养机构负责的维护保养费用。

（三）补充首期物业专项维修资金。

（四）物业共用部位、共用设施设备安全检测鉴定费用及维修、更新、改造过程中所产生的招标代理、勘察设计、监理、验收、结算等费用。

（五）购买物业共用部位、共用设施设备维修保险。

第十二条 本小区由业主委员会（物业服务企业制定年度使用计划，经业主大会表决通过后，按流程办理支付。具体程序为：

（一）制定年度使用计划

业主委员会（物业服务企业）应制定日常物业专项维修资金年度使用计划，使用计划应包括年度总预算、项目支出预算（含项目名称、使用金额、测算标准、分摊方式、列支形式等）。

（二）年度使用计划表决

业主委员会（物业服务企业）应当在提交业主大会表决前将年度使用计划依法进行公示，公示期不少于十日，并在业主大会表决时对有关费用做必要的解释、说明。业主大会表决通过的预算项目清单，在小区内显著位置进行公示，公示期不少于十日，接受业主的监督。

业主委员会在提交业主大会表决前可将年度使用计划报小区党组织审议。

业主大会表决年度使用计划时实行🞎整体表决🞎分项表决。

（三）审核付款

已列入年度使用计划并经业主大会表决通过的项目支出，业主委员会依据本方案第十条规定执行。

未列入年度使用计划的临时支出，经物业区域内专有部分占建筑总面积百分之二十以上的业主且占总人数百分之二十以上的业主或业主委员会提议召开临时业主大会决定。

第十三条 本小区发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况时，物业服务企业应当立即通知业主委员会、小区党支部或者相关业主，共同制定紧急维修方案并立即组织维修、更新或者采取应急防范措施。

应急维修完成后，业主委员会（物业服务企业）应及时制定和补充应急维修的资金使用情况的书面报告、费用列支清单及发票等，并将情况报告和费用列支清单进行公示。

**第五章 资金管理**

第十四条 业主委员会（物业服务企业）应当定期核对资金账目，并按季度公示下列情况：

1. 日常物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结余情况；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主拖欠日常物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

第十五条 业主对日常物业专项维修资金使用有异议的，可在公示期届满前向业主委员会（物业服务企业）提出异议，并向小区党组织、所在地社区居民委员会、街道办事处（镇人民政府）提交书面意见，书面意见须附相关佐证资料。

业主委员会（物业服务企业）应当认真组织调查，加强与异议业主的沟通，并可暂停拨付维修资金。若调查认定未发现违反物业专项维修资金使用规定，及时将处理结果书面报告小区党组织、所在地社区居民委员会、街道办事处（镇人民政府），并依照规定拨付维修资金。

第十六条 业主委员会（物业服务企业）应当建立日常物业专项维修资金财务档案，可聘请具有相应从业资格的财务管理人员或委托专业机构健全账簿、妥善保管财务原始凭证及相关会计资料，并指定专人保管。管理人员变更的，应当及时移交保管的财务档案。如保管人不进行移交，给业主造成损失的，应当承担相应的法律责任。本物业管理区域不得录用有违法记录的机构或财务人员。

任何个人和单位不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

第十七条 经业主委员会或已交付使用物业业主总人数百分之二十以上的业主提议的，业主委员会或小区党组织应当组织物业管理区域内专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主对审计事宜进行表决。表决通过的，业主大会应当委托第三方机构对物业专项维修资金归集、使用等情况进行审计，审计费用可从🞎日常物业专项维修资金🞎公共收益中列支。

业主对前款审计报告有异议的，可以提出质询，业主委员会（物业服务企业）应当及时予以答复。经与前款相同比例的业主联名有权提请物业所在地街道办事处另行组织复审，复审所产生的费用由前款联名业主先行共同承担；复审后异议成立的，复审费用从🞎日常物业专项维修资金🞎公共收益中列支，前款联名业主先行承担的费用应当退回。复审后异议不成立的，复审费用由前款联名业主共同自行承担。

第十八条 本小区实行业主委员会主任离任、物业服务企业变更经济责任审计。审计由小区党组织或业主大会指定的三人单数以上业主负责组织，审计费用可从🞎日常物业专项维修资金🞎公共收益中列支，审计结果应当在物业管理区域内的显著位置进行公示。

业主大会有权决定将以下的事项列为业主委员会主任离任、物业服务企业变更经济责任审计事项：

（一）具体执行业主大会决议的情况；

（二）业主委员会（物业服务企业）对具体事项决策程序的合规性、执行情况及其效果；

（三）日常物业专项维修资金财务收支的真实、合法和效益情况；

（四）资金账户的管理及保值增值情况；

（五）业主委员会委员遵守廉洁自律规定情况；

（六）其他需要审计的内容 。

第十九条 业主拖欠日常物业专项维修资金和其他业主大会决定分摊的费用的，业主委员会、物业服务企业应当向欠费业主发出欠费缴纳通知单。欠费缴纳通知单一般包含欠费金额、缴费期限、滞纳金计算方法（按小区管理规约约定）、缴费账户、缴费方法、相关后果等内容。

业主委员会或委托物业服务企业按照管理规约约定和业主大会决定，在物业管理区域内显著位置公示欠费业主信息及欠费金额。公示的业主信息应当符合管理规约约定和业主大会决定，没有约定或约定不明确的，以公示门牌号为限。

业主逾期仍不缴纳的，业主委员会可依据本小区管理规约向人民法院提起诉讼。

第二十条 因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，日常物业专项维修资金代管单位应当将物业专项维修资金账户余额退还业主。

**第六章 附则**

第二十一条 【施行时间】本方案于 年 月 日经业主大会表决通过，自通过之日起实施，对全体业主、物业使用人具有约束力。