# 深圳市\_\_\_\_\_小区日常维修金自行管理规则

# （示范文本）

## 使 用 说 明

## 本示范文本供深圳市物业管理区域业主大会制定日常维修金自行管理规则时参考使用。

## 本示范文本部分条款包含选择项或填空区，其中🞎为多选项，◎为单选项，下划线为填空区。请业主大会和业主委员会根据物业管理区域实际情况和实际需要选择或填写。未选择或未填写的条款，不发生法律效力。

## 本示范文本选择、填写或修改的内容不得违反相关法律、法规、规章、规范性文件等规定。

## 根据本示范文本制定的日常维修金自行管理规则须经业主大会表决通过方具备法律效力。

## 业主大会、业主委员会使用本示范文本时应当仔细阅读示范条款。本示范文本的相关内容由深圳市住房建设部门负责解释。

## **第一章 总则**

**第一条** 为规范 （下称本小区）日常收取的物业专项维修资金（下称日常维修金）的自行管理活动，保障广大业主的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》（下称《条例》）《深圳市物业专项维修资金管理规定》（下称《管理规定》）等相关规定，结合本小区实际，制定本规则。

**第二条** 本小区开展日常维修金自行管理活动的，适用本规则。业主、物业使用人均应当予以遵守。

本规则所称“日常维修金”，是指依法按照不低于市住房建设部门会同市发展改革部门确定的缴纳标准，由业主依法缴存至业主共有资金账户下设立的日常维修金子账户并施行自行管理的物业专项维修资金。日常维修金依法属全体业主所有。

**第三条**

物业名称： ；

宗地号： ；

总栋数： 栋；总户数： 户；

业主大会统一社会信用代码： ；

账户开设情况：

（一）账户类型

◎业主共有资金基本账户账号： 。

◎业主共有资金共管账户账号： 。

（二）日常维修金子账户账号： 。

**第四条** 本小区自行管理日常维修金的活动，实行业主决策、核算到户、专款专用、公开透明以及各方监督的原则。

**第五条** 业主、业主监事会或监事根据法律法规及本规则，对本小区日常维修金的自行管理活动进行监督。

**第二章 缴交**

**第六条** 业主应当根据《条例》《管理规定》规定，及时足额缴纳日常维修金。

业主与物业使用人关于缴纳日常维修金有约定的，从其约定，业主负连带缴交责任。

**第七条** 自本规则通过之日起，日常维修金由业主按月在缴纳物业服务费时缴纳，由业主大会或者业主大会委托物业服务企业将日常维修金存入日常维修金子账户。

经业主共同决定，用共有物业收益缴纳或者补足日常维修金的，应当将该笔资金存入日常维修金子账户。

**第八条** 本小区日常维修金按如下标准收取：

◎按照深圳市有关部门的现行规定：带电梯的物业0.25元/月·平方米；不带电梯的物业0.15元/月·平方米。如政策法规对于标准发生调整，则按照新标准执行。

◎ （不低于本条第一项标准缴交） 。

**第九条** 本小区收取的日常维修金应当通过全市统一的物业专项维修资金管理系统（下称“市维修资金管理系统”）按栋建账，核算到户。

业主委员会应当每月 日前将日常维修金交存情况予以公示。

**第十条** 业主转让物业前，应当缴清日常维修金。业主转让物业并办理转移登记的，其名下的日常维修金余额随物业一并转让。

**第三章 使用**

**第十一条** 本小区日常维修金使用范围按照《条例》《管理规定》规定执行，专项用于保修期满后的共有物业的安全检测鉴定、维修、更新和改造，及其过程中所产生的设计、监理、造价审核、验收及结算等。

**第十二条** 除业主大会另有约定外，日常维修金的使用按照以下方式进行分摊：

1. 日常维修金用于部分共有部分的，由该部分共有部分的业主按照各自专有部分建筑面积所占该部分共有部分建筑面积之和的比例共同承担。
2. 日常维修金用于全体共有部分的，由物业管理区域的全体业主按照各自专有部分建筑面积所占本物业管理区域业主专有部分建筑面积之和的比例共同承担。

业主委员会或者物业服务企业申请使用日常维修金时，应当按照本条规定在市维修资金管理系统中录入分摊信息。

**第十三条** 在使用日常维修金时，分户余额不足的，应当首先保证共有物业的正常维修，分户余额不足的部分由业主委员会：

🞎从业主共有资金中先行垫付；

🞎另行自筹。

因业主未按时缴交日常维修金导致分户余额不足的，业主委员会应当按照本规则第二十七条的规定催缴。

**第十四条** 业主委员会应当通过市维修资金管理系统对日常维修金的使用、使用分摊进行自行管理。

业主委员会应当将每次日常维修金使用情况及时予以公示。公示内容包括：

（一）项目工程维修方案；

（二）业主大会决议文件或相关业主的书面同意文件；

（三）维修合同和相关票据；

（四）分摊情况；

（五）竣工验收材料；

（六）造价审核报告；

（七） 。

**第十五条** 使用日常维修金的，应采取以下方式选取施工单位：

◎ 元以上进行招标；

◎ 。

**第十六条** 使用日常维修金的维修工程，竣工后应采取以下方式验收：

🞎维修费用为 元及以下的，业主委员会自行组织验收；

🞎维修费用为 至 元的，由业主委员会、业主代表、 共同验收；

🞎维修费用为 元及以上的，业主委员会委托专业机构验收。

**第十七条** 日常维修金的使用方式分为专项使用、日常使用和应急使用三种方式，优先用于小额维修项目。

**第十八条** 专项使用适用于共有物业的大、中修和专项更新、改造以及安全检测鉴定等项目。专项使用日常维修金的，按照以下程序办理：

1. 业主委员会根据物业情况或者业主要求，制定检测鉴定、维修、更新或改造方案（以下简称维修方案）。维修方案应当包括拟维修项目、维修程度、预算费用、分摊范围和标准、施工单位选定方式、竣工验收、结算原则等内容。
2. 业主委员会组织召开业主大会或者组织相关业主投票表决。大会表决的比例要求按照《中华人民共和国民法典》的相关规定执行。

（三）业主委员会应当将维修方案中的相关信息、业主大会决议文件或者部分业主的书面同意文件、维修合同、造价审核报告等资料录入市维修资金管理系统，系统生成资金编号。

（四）业主共有资金账户开户单位（下称“开户单位”）向银行申请划拨首期款（首期款项不得超过工程预算费用的60%）。银行对付款申请材料中业主大会决议文件或者部分业主的书面同意文件，及相应公示情况进行形式审查。

（五）维修项目竣工验收合格后，业主委员会将竣工验收合格文件、合法票据和结算资料等材料录入至市维修资金管理系统，并予以公示，系统生成资金编号。

（六）开户单位向银行申请拨付尾款。

对物业管理区域已垫资完成且造价未超过 元的维修工程，业主委员会可在工程竣工验收合格后按照前款规定的尾款流程一次性申请日常维修金。业主委员会在申请银行划拨款项前，应当在市维修资金管理系统中上传首、尾款涉及的所有材料并对外公示。

**第十九条** 维修费用低于 元的小额维修工程按照以下程序使用日常维修金，授权业主委员会决定使用。

1. 业主委员会制定包括拟维修项目、范围及程度、预算费用、分摊范围、组织实施等内容的维修方案，将相关信息录入市维修资金管理系统，并予以公示。

 （二）公示期满无异议的，按照维修方案组织实施；

（三）工程竣工验收合格后，业主委员会将竣工验收合格文件、相关票据等材料录入市维修资金管理系统，并予以公示。

（四）系统生成资金编号，开户单位向银行申请划拨款项。

**第二十条** 本小区出现符合《管理规定》第二十四条紧急情形的，可以依法申请应急使用日常维修金。应急使用日常维修金的，物业服务企业应拟订应急维修方案，应急维修方案应当包括拟维修项目、预算费用、分摊范围和标准、验收方案等内容。

**第二十一条** 应急维修费用在十万元以下的，工程竣工后，业主委员会应当立即按照应急维修方案组织验收。验收合格后，物业服务企业应当将应急维修方案等录入市维修资金管理系统，并予以公示。业主委员会审核确认后，系统生成资金编码，开户单位向银行申请划拨款项。

应急维修费用在十万元以上的，按照以下程序办理：

1. 物业服务企业将应急维修方案有关信息录入市维修资金管理系统并核对预分摊信息后，将街道办事处的审核意见或者相关部门整改通知书、经具有造价咨询资质的专业机构审核的预算报告等资料上传市维修资金管理系统。
2. 业主委员会审核确认后，系统生成资金编号，开户单位向银行申请拨付首期款项（首期款项不得超过工程预算费用的50%）。

（三）工程竣工后，业主委员会按照应急维修方案组织验收和结算。结算报告应当经具有造价咨询资质的专业机构审核。

（四）物业服务企业将竣工验收、结算及应急使用分摊信息录入市维修资金管理系统、核对分摊信息并上传竣工验收合格文件、合法票据和结算资料等资料。业主委员会审核确认后，系统生成资金编号，开户单位申请银行拨付尾款。

物业服务企业先行垫付应急维修费用的，可以在应急维修工程竣工验收合格后，持前款所列的资料通过市维修资金管理系统向业主委员会办理核销手续，核销时可申请一次性拨付。

应急维修工程竣工验收合格后，业主委员会应当按照法律法规及本规则第十四条之规定公示日常维修金使用情况。

**第二十二条** 有下列情形之一的，应当经有资质的造价审核机构对维修费用进行审价，并在市维修资金管理系统中上传审价报告。

（一）维修费用达到一定额度的；

◎按照《管理规定》相关规定，维修费用十万元以上的，应当对工程维修的预、结算费用进行造价审核。其中，应急维修费用二万元以上，十万元以下的，应当对工程维修的结算费用进行造价审核；

◎维修费用在 元以上的（不得高于上述标准）；

（二） 。

因造价审核发生费用的，其费用可从自管的日常维修金中列支。

**第二十三条** 按照法律法规或者本规则应当进行造价审核的，业主委员会应当在预、结算审价前，协同造价审核机构查勘现场。

**第二十四条** 除应急使用外，本小区需要使用物业专项维修资金的，应当优先使用日常维修金子账户内的资金。日常维修金子账户内的资金不足的，才可以申请使用该小区市物业专项维修资金专户中的维修资金。

**第二十五条** 业主对日常维修金使用进行监督。对日常维修金使用有异议的，可向业主委员会书面反映，业主委员会应在 个工作日内给予书面答复。

## 第四章 监督与管理

**第二十六条** 业主及物业使用人应当按时缴纳日常维修金。任何单位和个人不得侵占、挪用日常维修金，不得违反法律、法规、规范性文件及本规则的规定使用日常维修金。

**第二十七条** 业主未按时缴交日常维修金的，由业主委员会或者业主委员会委托的物业服务企业进行催缴。

业主存在拖欠日常维修金的行为，且满足以下条件之一的【🞎欠缴日常维修金达 元及以上的；🞎欠缴日常维修金达 月及以上的；🞎 。】业主委员会有权通过以下途径进行追缴：

（一）通过提起民事诉讼途径；

（二）通过市维修资金管理系统向区管理机构提出不予办理转移或抵押登记的申请。

业主缴清拖欠的日常维修金后，业主委员会应当于缴清之日起 日内，通过市维修资金管理系统向区管理机构提交解除前款第（二）项限制登记的申请。

因业主拖欠日常维修金而进行催缴追缴的，所产生的费用由欠缴业主承担。

**第二十八条** 日常维修金可以用于以下增值运作：【🞎用于银行储蓄；🞎用于依法购买国债】。除上述途径以外，日常维修金不得用于其他投资，不得借贷给他人或为他人提供担保。

增值运作所得孳息或者收益应当存入日常维修金子账户，用于补充日常维修金。

**第二十九条** 本小区使用市维修资金管理系统自行管理日常维修金，并接受市、区管理机构的监督。

**第三十条** 业主委员会应当根据《中华人民共和国会计法》《深圳市业主共有资金监督管理办法》《深圳市业主共有资金会计核算指引》等相关规定建立和完善财务管理制度，对日常维修金的收取和使用进行专户专账管理，依法进行会计核算，编制会计凭证、账表及相关会计报表，并及时整理归档。

**第三十一条** 业主委员会应当按照《中华人民共和国档案法》《中华人民共和国会计法》《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，对本小区日常维修金的收取和使用建立档案管理制度，按时整理并妥善保管维修工程档案和财务档案。

**第三十二条** 有下列情形之一的，业主委员会应当委托具备资质的审计机构对日常维修金自行管理期间的收支情况进行审计，并将审计报告在报告作出之日起三日内予以公示：

🞎业主委员会换届的；

🞎按法律法规及本规则，需将日常维修金从日常维修金子账户中移交至市管理机构专户管理的；

🞎更换或辞退物业服务企业的

🞎业主大会、业主委员会、业主监事会或监事决定审计的；

🞎 。

**第三十三条** 业主委员会应当按每季度对日常维修金的收支情况进行公示。公示内容包括：

1. 日常维修金缴存及结余情况；
2. 日常维修金使用的项目、费用和分摊情况；
3. 业主拖欠日常维修金的情况；
4. 。

**第三十四条** 本小区有下列情形之一的，业主大会应当终止日常维修金的自行管理：

（一）本规则或者业主大会关于日常维修金自行管理的决定被依法撤销的；

（二）本规则施行期限届满，且业主大会未决定续期的；

（三）业主大会决定终止日常维修金自行管理的；

（四）业主委员会任期届满且换届不成功的；

（五） 。

业主大会应当自终止自行管理之日起 日内，向区管理机构办理备案。

**第三十五条** 业主大会终止自行管理的，应当向区管理机构进行备案，并按照以下情形办理清算移交：

（一）业主委员会任期届满且未能换届成功的，由业主大会委托物业服务企业或者第三方，按照《管理规定》相关规定，将日常维修金依法进行清算。

（二）除前述的情形以外，业主委员会应当自终止自行管理之日起十日内，按照《管理规定》相关规定，将日常维修金依法进行清算。

开户单位按照《管理规定》相关规定将清算后的日常维修金移交至市管理机构的物业专项维修资金专户。

自日常维修金自行管理终止之日起，业主大会或者物业服务企业应当根据法律法规等规定，将按月缴纳收取的日常维修金缴存至市物业专项维修资金专户管理。

## 第五章 **附则**

**第三十六条** 本规则中下列用语的含义：

1. 物业，指各类房屋及其附属的设施设备和相关场地；
2. 物业使用人，指除业主以外合法使用物业的单位和个人，包括但不限于物业承租人;
3. 公示，指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时通过市维修资金管理系统发布，时间不少于十日；
4. 业主共有资金账户开户单位，指开设业主共有资金基本账户的业主大会或者开设业主共有资金共管账户的物业服务企业。

**第三十七条** 本规则未尽事项，业主大会可另行表决补充。

**第三十八条** 本规则生效前，本小区已施行的管理规约、议事规则等业主共同决定的内容与本规则不一致，以 为准**。**

**第三十九条** 本规则于 年 月 日经业主大会表决通过后正式施行，有效期 年。业主委员会应当自本规则施行之日起十五日内，持本规则向区住房建设部门申请备案。