《关于做好续交物业专项维修资金工作的意见》

（送审稿）的起草说明

一、制定《意见》的必要性

**一方面是上级有要求，**《丽水市物业管理条例》（以下简称条例）于2019年1月15日经市第四届人民代表大会常务委员会第十四次会议审议通过并于2019年3月28日经省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准，自2019年7月1日起施行。2022年6月下旬至7月中旬，市人大针对开展《条例》执法检查，在肯定建设系统前期工作的基础上，也指出部分配套制度和示范文本未制定出台这一具体短板，包括物业专项维修资金续交办法还未出台。**二是现实有需求，**根据《丽水市物业专项维修资金管理办法》第十二条“业主分户账面专项维修资金余额不足首期交存额30%的，物业管理部门应当通知业主委员会或所在街道办事处（乡镇人民政府）组织续交，按续交时新建物业首期专项维修资金交存标准足额补存专项维修资金”，目前我市将有一批小区维修资金余额不足首期交存额的30%，为规范化管理该类小区后续房屋专项维修资金的续交工作，需对实施具体流程进行细化。

二、起草过程

根据《丽水市物业专项维修资金管理办法》第十二条，并学习借鉴其他城市的做法，我们初拟了续交工作意见，并于2022年1月28日—1月31日，向各县（市、区）建设局、开发区建设分局开展意见征求工作，收到反馈意见0条。

2023年2月15日至2月26日在丽水市住房和城乡建设局网站公开征求意见，收到公众反馈意见0条。

2023年3月向人大、府办汇报对接，因《丽水市物业专项维修资金管理办法》（丽政发〔2020〕15号）已对续交条件、标准、组织等进行了明确，具体操作性意见参考其他城市做法以市建设局名义发文。

2023年4月6日报局法规处开展文件合法性审查工作。共收到5条反馈意见，对接后已采纳。

三、文件依据

（一）《中华人民共和国民法典》

（二）《业主大会和业主委员会指导规则》

（三）《丽水市物业管理条例》

（四）《丽水市物业专项维修资金管理办法》

四、需要解决的主要问题

明确续交物业专项维修资金工作的具体流程以及各环节主要工作要求。

五、拟采取的主要措施

（一）告知业主维修资金余额不足信息

（二）召开业主大会会议表决续交方案

（三）告知续交方案表决结果

（四）按照续交方案交存维修资金

（五）加强续交维修资金宣传及指导工作

按照规范性文件相关要求，拟于公布之日起30日后施行。

丽水市住房和城乡建设局

关于做好续交物业专项维修资金工作的意见

为加强我市房屋专项维修资金的续交工作，建立长效管理机制。根据《民法典》《业主大会和业主委员会指导规则》《丽水市物业管理条例》《丽水市物业专项维修资金管理办法》等有关规定，结合我市实际，现就续交物业专项维修资金（以下简称“维修资金”）有关事项通知如下：

**一、告知业主维修资金余额不足信息**

各地物业管理部门在各项目维修资金分户账面余额不足首期交存额30%时，应书面通知业主委员会或所在街道办事处（乡镇人民政府）组织续交，并以现场公示、公众号推送等方式将该信息告知各项目全体业主。

**二、召开业主大会会议表决续交方案**

业主委员会应当在收到续交通知60天内，根据《丽水市物业专项维修资金管理办法》，拟定维修资金续交方案，组织召开业主大会按照业主大会议事规则对续交方案进行表决。续交方案应当约定维修资金的交存方式、交存时限等事项。交存标准按续交时新建物业首期维修资金足额补存。

未成立业主委员会的小区，按照《丽水市物业专项维修资金管理办法》，维修资金续交工作由街道办事处（乡镇人民政府）组织实施。

**三、告知续交方案表决结果**

续交方案经业主大会会议依法表决后，业主委员会应当将业主大会会议表决结果及时告知全体业主，同时书面报送当地物业管理部门以及街道办事处（乡镇人民政府）。

**四、按照续交方案交存维修资金**

业主按照续交方案确定的交存标准、交存方式，在约定的交存时间内持相关身份证明，到维修资金专户银行交存维修资金。业主交存维修资金后，物业管理部门及时出具维修资金专用票据。

业主委员会可以在各地物业管理部门查询本物业项目业主维修资金账面余额，督促需续交维修资金的业主按照续交方案，交存维修资金。

**五、加强续交维修资金宣传及指导工作**

各地物业管理部门应当按照本通知要求，加强续交维修资金工作宣传，指导业主委员会及相关机构实施专项维修资金续交工作。

本意见自2023年5月 日起施行。