

□ 上海市锦天城律师事务所 宋安成

随着房屋和公共设施“年龄”的增长，小区需要使用维修资金的情况越来越多，也引发了不少矛盾纠纷。

物业服务企业唯有按照法定程序和范围规范地使用维修资金，才能避免引发矛盾和遭受损失。

## 一般维修

对于维修资金的使用，可以分为一般维修和紧急维修这两种情况。就一般维修来说，又包括以下几种情形：

第一种是在物业权限内。

授权物业服务企业使用维修资金的范围，由业主大会在《专项维修资金管理规约》中约定。这类维修项目金额很小，如果召开业主委员会或业主大会会议，决策成本过高。这类项目的维修费用由物业服务企业定期汇总，经业主委员会审核确认后，从维修资金中支取。

第二种是在业主委员会权限内。

授权业委会使用维修资金的范围也应在《专项维修资金管理规约》中约定。这类维修项目具有金额较小、涉及面较广、需要制定详细实施方案等特点。一般由物业企业与业主委员会磋商拟定维修方案，听取业主意见并完善后，在业主委员会会议上进行表决。表决通过后，将业主委员会的决定和工程实施方案在小区内公示，并委托物业服务企业组织实施，费用从维修资金中列支。

第三种是超出业委会权限，须由业主大会表决的情形。

这类项目影响面广，工程费用大，施工周期长，需要获得业主认同和支持的项目，一般需要由小区的全体成员或部分业主集体决定，需要经专有部分占建筑面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主参与表决，并且需要参与表决业主面积与人数的二分之一同意。

其流程大致是：业主或物业提出维修需求——业委会讨论——物业提出初步方案——业主大会表决做出是否实施维修方案的决定——业主大会决定和施工方案在小区内公示。

## 紧急维修

《上海市住宅物业管理规定》第七十三条第二款对“紧急维修”的情形做了规定，要求物业服务企业应当在24小时内采取应急防范措施，并制定维修、更新方案。

其中，第七十三条第二款规

定：发生下列情况，需要对住宅共用部位、共用设施设备进行维修、更新的，物业服务企业或者自行管理执行机构应当及时制定维修、更新方案：（一）水泵、水箱（池）故障，影响正常使用的；（二）电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；（三）火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏，消防部门出具整改通知书的；（四）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，经有资质的鉴定机构出具证明的；（五）屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经有资质的鉴定机构出具证明的。

上述规定明确了什么情形属于紧急维修，除水泵、水箱（池）故障影响正常使用的，其他均要求有相关职能部门的证明文书、鉴定部门的证明材料。

因此，在评估是否属于紧急维修事项时，应当核验是否有职能部门的证明文书、鉴定部门证明材料，是否满足《上海市住宅物业管理规定》第七十三条的规定。

对于紧急维修，实践中根据业



资料图片

主大会是否成立，相应的程序有所不同。

如果业主大会尚未成立，发生紧急情况时，物业服务企业应当在24小时内采取应急防范措施，并制定维修、更新方案。除可以按一般维修的程序组织实施维修外，也可以持下列申请材料直接报物业所在地的区级住房保障和房屋管理部门审核：1.《物业发生紧急情况需要动用小区维修资金的申请表》；2.相关职能部门的证明文书、鉴定部门证明材料、项目技术和质量标准鉴定材料、发生紧急维修现场的客观事实资料，如现场照片、现场巡检记录、设备运行数据等。

区级住房保障房屋管理部门在



# 物业服务企业如何规范使用维修资金

## 常见的不合规情形

维修资金的使用的过程中，物业服务企业或业委会存在诸多不符合规范的情形：1.自己设计公示内容和征询意见表，内容“短斤缺两”，受到业主质疑；2.捆绑征询，未做到一事一决；3.征询业主意见无人见证；4.只召集业主代表（楼组长）表决；5.拆分工程项目规避业主大会表决或审价；6.撇开物业公司签订施工合同；7.增添施工项目，超过决议金额；8.征询业主意见材料保管不当；9.不得列支事项使用维修资金；10.先维修后补相关资料；11.改造事项当作维修事项支取；12.新增事项按照更新事项支取；13.业委会内部矛盾导致不认可、不审批维修事项；14.故意指定特定施工单位，虚报工程价格谋取私利；15.同一时期、同类工程分开支取；16.业委会公章交由物业保管，对维修事项乱盖章确认；17.将公益性收入直接当作维修资金使用。

根据目前维修资金使用的实践，下列事项是明确不得使用维修资金的，应引起物业企业的特别注意：1.各类设施设备保养费（电梯、电控门、技防设施、水泵保养费检测费、电梯的制动试验费，水质检测等）；2.绿化修剪费、垃圾清运费（清运费包含垃圾清运费、绿化清运费）；3.防冻保暖物资购买、包扎等费用和灭火器干粉填充费、停车位划线；4.管道疏通、集污井疏通费；5.公灯、水泵房电费、水费；6.新建新增项目（除技防设施、助老设施以外）；7.业主自用设施设备（例如空调外机、雨棚、花架、晾衣架、防盗窗、业主自用部位的外窗、玻璃阳台）；8.单一产权房屋（独栋别墅或商铺、开发商产权的车库或会所）9.业委会工作经费及津贴；10.其他中介服务费用。

## 常见纠纷

目前，最常见的因为使用维修资金而引发的纠纷，就是物业服务企业以业主投诉或催逼为由，按照“紧急维修”或其他事项，未经业委会审批先行维修。如果业委会事后不认可，或者业委会无法正常运作，维修资金将无法支取。施工单位拿不到工程款，势必起诉物业服务企业。

因此，建议非物业权限范围内的维修事项，务必先报业委会审批，业委会拒绝审批或不配合审批的，应及时与报修业主沟通，说明缘由。

如果业委会无法正常运作，应由居委会牵头征询相关业主意见，或者由居委会代履行业委会职责。

对于“紧急维修”，应严格按照《上海市住宅物业管理规定》第七十三条以及《关于加强物业定期维修、紧急维修以及维修资金管理若干问题的通知》的相关规定，对于不符合紧急维修的情形，应按照一般维修流程进行。

对于动用维修资金的事项，物业服务企业不应单独与施工单位签订施工合同或框架协议，应当以业委会或者业主大会作为发包方，物业服务企业协助业委会或业主大会完成维修资金支出，与施工方之间签订三方协议。同时，须注意对于每一项单独维修，物业是否具有权限或者是否经过了业委会审批。

收到申请材料5日内，对上述材料进行审核。审核同意后，由维修资金专户银行指定的审价机构进行工程预算咨询。物业服务企业应当依据咨询意见组织实施维修。

如果业主大会已经成立，物业服务企业应当按照上一款规定的书面材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金的方案。

业主委员会应当在24小时内召开业主委员会会议。经讨论同意后，由物业服务企业持上述材料和有效的会议记录报区级住房保障房屋管理部门备案。

物业服务企业应当向维修资金开户银行指定的审价机构进行工程预算咨询，依据咨询意见组织实施维修。