六盘水市XX市（特区、区）

小区住宅专项维修资金应急使用预案

（示范文本）

一、总则

为有效应对物业服务区域内突发紧急情况，及时排除危险，确保物业区域内共用部位、共用设施设备功能发挥正常作用，根据《中华人民共和国民法典》《贵州省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《六盘水市住宅专项维修资金管理办法（试行）》等法律法规规定，制定本应急使用预案。

二、维修资金紧急使用的情形

小区房屋共用部位、共用设施设备若发生以下紧急情况之一的，应当立即启动本应急使用预案，进行危险治理，消除安全隐患，恢复共用部位、共用设施设备正常使用功能：

（一）电梯经检验或者安全评估确认存在严重事故隐患，可能危及人身财产安全；
 （二）排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍；

（三）消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能；

（四）屋面防水层、楼体外墙渗漏；

（五）楼体外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险危及人身财产安全；

（六）其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的情形。如：

三、维修资金使用申请主体

1.已实施物业服务管理且成立业主委员会的小区，由业主委员会牵头组织实施；或者业主委员会提出，委托物业服务企业组织实施。

2.已实施物业服务管理尚未成立业主委员会且成立物业管理委员会的小区，由物业管理委员会牵头组织实施；或者物业管理委员会提出，委托物业服务企业组织实施。

3.已实施物业服务管理尚未成立业主委员会，也暂未成立物业管理委员会的小区，在街道办事处的指导下，由村（居）委会牵头，组织物业服务企业具体实施。

4.既没有物业公司管理又没有成立业主委员会和物业管理委员会的小区，在街道办事处的指导下，由村（居）委会牵头，组织小区业主具体实施。

5.业主大会自管维修资金的小区由小区业主委员会提出并组织实施。

四、应急维修资金使用程序

（一）报告紧急情形

出现本预案规定的紧急情形时，维修资金使用申请主体提出启动住宅专项维修资金应急使用预案建议，公示具体使用事项，经所在地乡镇人民政府或者街道办事处核实后，启动预案。

（二）提出备案申请

由维修资金使用申请主体向所在市（特区、区、开发区）住房城乡建设主管部门提出维修资金紧急使用备案申请（含维修工程预算书等资料）。

（三）维修工程审价

组织实施紧急维修工程时，必须由第三方审价机构对维修工程预算书进行审价并出具审价报告（工程竣工之前完成审价工作，最终结算以审定金额为准）。

（四）资金拨付

首次拨付按照不高于施工合同约定金额的50%拨付预付资金。

工程竣工后，由维修资金使用申请主体组织验收，并将验收结果和费用决算情况向业主公示，公示期不少于7日；

公示期满无异议或者异议不成立的，由维修资金使用申请主体持工程验收合格有关资料、公示情况证明材料、审价结算报告、发票等相关资料向所在市（特区、区、开发区）住房城乡建设主管部门提出拨付结算资金申请。业主大会自管维修资金，由业主大会申请拨付。

五、预案表决方式

本预案业主可通过会议表决和书面表决（含微信、短信）等方式进行表决。

六、预案的生效与修改

本预案应当经住宅专项维修资金分摊列支范围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，应当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，并向业主公示，公示时间不得少于7日，公示期满无异议或者异议不成立的，预案随即生效，自公示期满之日起30内报送所在市（特区、区、开发区）住房城乡建设主管部门备案。预案对全体业主均具约束力。如因实际情况确需对本预案进行修改，应当经过业主大会依法表决通过方可生效。

七、预案的时效性

本预案的适用时限由住宅专项维修资金使用申请主体征求小区业主确定。

附件

业主声明

一、上述预案本人已认真阅读，熟知相关内容。

二、本人 （同意或不同意）本预案内容。

三、本人相关信息如下：

1. 房屋地址： ，建筑面积： ㎡

2. 业主联系方式：

3. 电子邮箱：

业主签名：

 年 月 日

备注：维修资金应急预案经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，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，由预案执行机构报送住房城乡建设行政管理部门存档。