

动动大拇指~  快快关注哦~

2018年11月，南昌市人民政府发布了《南昌市住宅专项维修资金管理若干规定》南昌市人民政府令第163号，自2019年3月1日起施行。在维修资金使用方面，维修资金使用审核程序如何呢，一起来了解一下。



【肖慎纪】：

维修资金是广大业主的共用财产，维修资金需要使用时，公房由公房单位或业主委员会申请；商品房由物业服务企业或业主委员会申请；如以上单位都没有的可由所在社区居（村）民委员会代为申请。 申请人应当向所在区房管部门提出报修申请。

【肖慎纪】：

不是的，维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用；有一些情况是不符合维修资金使用的，比如：1、依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

2、依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；3、应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用及住宅专有部位、专有设施设备维修、更新和改造费用；4、根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施的维修和养护费用；5、违反法律、法规规定和房屋买卖合同约定，占用住宅共用部位、共用设施设备，或改变住宅共用部位、共用设施设备用途后发生的维修、更新和改造费用；6、其他不应列支的情形。这些不属于维修资金使用范围的项目是不适合、也不能通过申请批准的，所以各位网友申报前一定要了解相关细则。

【肖慎纪】：首先，除了应急维修申请以外，所有维修项目的申请都应由住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主，且占总人数2/3以上的业主讨论通过使用建议，并在《南昌市房屋专项维修资金使用签名公示表》上签字同意，也就是说，某小区想申请维修基金必须要2/3的业主签字同意才可以使用。维修基金申请，也有时间上的约束。根据《房屋建筑工程质量保修办法》规定，屋面、外墙防水保修期为5年；电器管线、给排水管道保修期为2年；电梯保修1年，不超过交货后18个月；其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。具体保修日期以质保合同为准。简单而言，就是只有超过相关的“保修期”的部位、设施设备才可以申请使用维修资金。

【肖慎纪】：发生下列危及房屋安全及人身安全情形之一，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修、更新和改造的，申请人可以组织应急维修：

1、电梯故障危及人身安全，经电梯专业检测机构出具整改通知书的；2、二次供水、排水系统中涉及的设施设备发生故障、影响使用，经所在地的县、市（区）房地产主管部门或其指定的专业机构核实并出具意见书认定的；3、消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或发生故障，消防部门出具整改通知单的；4、屋顶、屋面、外墙面发生渗漏，或者地下室发生积水，严重影响业主房屋正常使用，经所在地的县、市（区）房地产主管部门或其指定的有资质的房屋质量检测机构核实并出具意见书认定的；5、房屋外墙存在脱落、剥落等隐患，经所在地的县、市（区）房地产主管部门或其指定的有资质的房屋质量检测机构核实并出具意见书认定的；6、发生严重危及房屋安全的其他紧急情况（如严重沉降、倾斜、开裂等），经有资质的房屋质量检测机构出具证明并经所在地县、市（区）房地产主管部门认定的。

【肖慎纪】：大家在申请维修资金时，公房与商品房提供的材料有所不同。1.公房维修资金申请需要上交《南昌市西湖区自管公房住宅专项维修资金使用申请表》；2/3以上业主签字同意后的《南昌市西湖区房屋专项维修资金使用签名公示表》；公房单位



和业主委员会与施工单位签订的施工合同和预算表；申请使用金额在5万元以上的项目，需提供经本市乙级以上资质的审价机构出具的审价报告，并提供审价机构资质证明材料；维修部位照片及《南昌市西湖区房屋专项维修资金申请使用签名公示表》公示照片；以及其他相关材料；

2、如果是商品房维修资金申请，应提供的材料：

(1) 申请人填写《南昌市西湖区商品房专项维修资金使用申请表》；(2) 2/3以上业主签字同意后的《南昌市西湖区房屋专项维修资金申请使用签名公示表》；

(3) 维修资金项目使用《自然幢明细表》(申请单位盖章)；

(4) 业主委员会和物业服务企业与施工单位签订的施工合同和预算表；(5) 申请使用金额在5万元以上的项目，需提供经本市乙级以上资质的审价机构出具的审价报告，并提供审价机构资质证明材料；(6) 维修部位照片及《南昌市西湖区房屋专项维修资金申请使用签名公示表》公示照片；

(7) 其他相关材料；(商品房比公房多了一个自然幢明细表的提交) 温馨提示，需要申请维修资金使用的申请人应当对自己提供材料的真实性、合法性、有效性负责；隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，将承担相应的法律责任。所有书面材料要求用钢笔或水笔填写。

**【肖慎纪】**：1. 保修期届满后，物业全体共有部分的维修责任由全体业主承担，物业部分共有部分的维修责任由部分共有的业主承担，物业专有部分的维修责任由该业主承担。2.住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用，由相关维修责任人按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或公有住房单位应当按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；房屋未交存维修资金或者维修资金账户余额不足的，业主应当按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊承担。有约定的，从其约定。

**【肖慎纪】**：  
公房单位、业主委员会、物业服务企业或社区居(村)民委员会申请使用维修资金时，工程预算应由申请单位确认。施工单位由申请人自行选定，需要注意的是，申请使用维修资金金额5万元(含5万元)以上的项目，申请人需要提供市乙级以上第三方审价机构出具的审价报告。

南昌市西湖区