

绵阳市住房和城乡建设局文件

绵建局函〔2015〕334号

绵阳市住房和城乡建设局 关于推进住房专项维修资金紧急使用预案 建立工作的通知

各县市区（园区）住建（房管）局、房地产开发建设单位、物业服务企业：

为确保物业管理区域内住房共用部位、共用设施设备发生危及自然人生命财产安全或出现功能障碍给业主、使用人正常生产生活秩序造成严重影响时,能够方便、快捷使用维修资金进行危险治理，及时消除安全隐患。现将推进住房专项维修资金紧急使用预案建立工作有关事项通知如下：

各县市区（园区）住建（房管）局要加强统筹协调，创新工作，发动并组织开发建设单位、业主委员会、物业服务企业、加快推进预案建立工作。

一、绵阳城区由市住建局牵头，区（园区）住建局、高新区房管分局负责落实，在商品房销售等环节共同推动预案的建立工作；各县（市）要立即行动，在参考《绵阳市住房专项维修资金紧急使用预案》（附后）的基础上，立足本地实际，分别建立各自的预案。

二、已设立业主大会的物业小区，各县市区（园区）住建（房管）局要指导督促辖区内街道办事处、社区居民委员会组织业主委员会和物业服务企业落实预案建立工作。

三、对未设立业主大会的物业小区，各县市区（园区）住建（房管）局指导协调并督促辖区内各街道办事处、社区居民委员会将预案内容列入首次业主大会表决事项。

四、开发建设单位、物业服务企业、街道办事处、社区居民委员会要积极配合辖区房地产行政主管部门，做好维修资金相关政策的宣传、解释工作。

特此通知。

附件：绵阳市住房专项维修资金紧急使用预案



信息公开选项：主动公开

绵阳市住房和城乡建设局办公室

2015年10月21日印

绵阳市住房专项维修资金紧急使用预案

为应对本建筑区划紧急情况，及时排危除险，保障建筑区划共用部位、共用设施设备功能发挥正常作用，根据《住宅专项维修资金管理办法》、《四川省物业管理条例》、《四川省住宅专项维修资金管理细则》、《绵阳市住房专项维修资金管理暂行办法》等规定，按照以人为本、快速反应、便捷高效的原则，制定本紧急使用预案。

一、维修资金紧急使用的情形

本小区房屋共用部位、共用设施设备若发生以下紧急情形，危及自然人生命财产安全或出现功能障碍给业主(使用人)正常生产生活秩序造成严重影响且不属于物业服务企业正常维护、保养责任时，应当立即启动本紧急使用预案（以下简称“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）建筑物安全方面

1. 楼体外墙装饰面有脱落危险；
2. 屋面、外墙面出现严重渗漏；
3. 楼地板、扶梯踏板断裂或阳台、晒台、扶梯等各种扶手、栏杆有脱落危险；
4. 专有部分外各类栏杆、围栏、铁门等有脱落危险。

（二）设施设备运行方面

1. 属小区全体业主产权的供水系统或进水管内水管爆裂造成停水；
2. 排水设施因坍塌、堵塞、漏水、爆裂等造成功能障碍；
3. 因线路故障而引起停电和漏电；
4. 属小区全体业主产权的高压柜、环网柜及变压器等出现功能故障；
5. 电梯故障严重影响使用功能和安全。

（三）消防安全方面

消防设施设备出现功能故障，存在重大安全隐患，经消防部门认定必须进行整改的情形。

（四）其他

其他共用部位及共用设施设备出现安全隐患，严重危及公共安全，影响业主（使用人）正常生活，必须消除的。

二、预案的执行机构

预案原则上由物业服务机构执行，在没有物业服务机构的情况下，可由业主委员会、街道办事处或乡（镇）人民政府、社区居民委员会作为预案的执行机构启动预案并组织实施紧急维修。

三、紧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，预案的执行机构应当及时向物业所在地的街道办事处或乡（镇）人民政府报告，涉及电梯、消防设施的，应同时书面报告质量技术监督部门或公安消防部门。

（二）现场确认

预案的执行机构邀请物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、房产主管部门、社区居民委员会、业主委员会现场查勘确认。涉及电梯、消防设施的，还应邀请质量技术监督部门或公安消防部门进行现场确认。

（三）提出备案申请。

由执行机构向所在地县市区（园区）房产主管部门提出维修资金紧急使用备案申请。

（四）首次资金拨付。

备案通过后，维修资金按规定拨付到执行机构提供的银行账号，首次拨付的资金不超过工程预算总额的 50%。

（五）维修工程审价。

紧急维修工程竣工后，必须由审价机构出具审价报告。

（五）资金余额拨付。

维修工程竣工验收后，由执行机构持竣工验收报告、公示情况证明材料、审价报告等必要资料向所在地县市区（园区）房产主管部门申请拨付余额。

四、预案的生效与修改

本预案经建筑区划内专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上的业主表决同意后生效，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。

物业服务机构（盖章） 业主委员会（盖章）或街道办事处（盖章）

本人已阅读并清楚知悉上述所有内容，并在此基础上签名选择同意或不同意，并留存联系电话以供房产主管部门备案使用。

_____小区 _____幢 _____单元 _____号

业主签名：

业主意见：

联系电话：

签名日期：