徐州市物业保修金管理实施细则

(征求意见稿)

**第一条**　为了加强物业保修金管理，保障物业在保修期内的正常使用和维修，维护业主的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和《徐州市住宅物业管理条例》等相关法律、法规规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条**　本细则适用于本市行政区域内物业保修金的收取、使用和管理。

**第三条**　本细则所称物业保修金，是指建设单位按照规定交存，用于物业保修期内建设单位不履行保修责任，或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的维修费用列支。

**第四条**　物业保修金的管理和使用实行“统一交存、权属不变、专款专用、政府监管”的原则。

**第五条**市物业管理主管部门负责全市物业保修金的监督管理；所属的物业管理机构具体负责鼓楼区、云龙区、泉山区物业保修金的归集、核算等工作。

鼓楼区、云龙区、泉山区物业管理主管部门负责辖区内物业保修金的使用管理。

丰县、沛县、睢宁县、邳州市、新沂市、铜山区、贾汪区、徐州经济技术开发区、徐州国家高新技术产业开发区、徐州淮海国际港务区物业管理主管部门负责辖区内物业保修金的管理。

街道办事处（镇人民政府）协助物业管理主管部门做好物业保修金的监管工作。

**第六条**　房地产开发经营项目的建设单位应当在办理竣工验收备案前交存物业保修金。

**第七条**　物业保修金的交存标准按照建筑安装工程总造价百分之一的标准交存。建筑安装工程总造价可参照备案的建筑工程施工合同签约合同价。

**第八条**　物业保修金交存期限为五年，交存期从建设单位办理竣工验收备案之日起计算。分期开发建设、交付的，物业保修金交存期分别计算。

保修期内出现的物业质量问题，物业保修金交存期满仍未修复的，物业保修金交存期延长至修复完成。

**第九条** 物业保修金由物业管理主管部门统一管理，实行专户管理、分账核算。

物业保修金交存期限内，建设单位名称发生变更的，应当及时通知物业管理主管部门。

**第十条** 物业保修期内，物业保修金不足以支付物业维修费用的，物业所在地物业管理主管部门应当及时通知建设单位，建设单位应当补足。

**第十一条** 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任，并组织维修。建设单位委托物业服务企业维修的，应当与物业服务企业另行签订委托协议。

**第十二条** 在正常使用条件下，物业的最低保修期限为:

(一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限;

(二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为五年;

(三）供热与供冷系统，为两个采暖期、供冷期;

(四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为两年;

(五)其他项目的保修期限，按照相应合同约定或者相关技术规范标准。

**第十三条** 具有下列情形之一的，不属于物业保修金的使用范围:

(一）业主擅自改动房屋结构、设备位置或者擅自在屋面上搭建建筑物、构筑物以及明显增加荷载造成结构损伤、构件变形或者开裂的;

(二)业主在外墙上凿洞、安装防护栏（防盗罩）造成墙体渗水的，或者擅自改变原墙面结构、封闭阳台造成墙体雨水渗漏的;

(三）业主擅自改变屋顶、露台等防水层造成屋顶和楼顶漏水的;

(四)业主因使用不当或者不当装修造成物业损坏的其他情形。

**第十四条** 物业保修期内，物业出现质量问题，建设单位不履行保修责任，相关业主、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业可以向物业所在地物业管理主管部门申请进行督促，并提供保修期限证明等材料。物业所在地物业管理主管部门应当在收到申请之日起五个工作日内，督促建设单位履行保修责任。

**第十五条** 建设单位经督促，在十个工作日内仍不履行保修责任,或者因歇业、破产等原因无法履行的，业主、业主委员会（物业管理委员会）或物业服务企业可以作为申请人，申请使用物业保修金。

**第十六条**申请使用物业保修金，按照以下程序办理：

（一）申请人持下列材料向物业所在地物业管理主管部门提出申请：有效身份证件或备案（法人资格）证明、维修工程实施方案、工程预算书等材料。

（二）物业管理主管部门经核查，对符合使用条件的，应当五个工作日内向申请人出具准予使用通知书，告知申请人使用物业保修金的有关事项，并同时告知建设单位。

申请人与建设单位对保修范围、保修责任有异议，属于建设工程质量投诉范围的，可以依照建设工程质量投诉处理的相关规定进行处理;也可以双方共同委托专业机构进行鉴定。经投诉或专业鉴定，形成相关投诉处理意见或者鉴定意见的，申请时一并提交。

（三）申请人取得准予使用通知书后，按照申请时提交的维修工程实施方案组织有相关资质的施工单位维修。工程竣工后，申请人持施工合同、工程结算审计报告（五千元以上的维修项目）、发票等材料，向物业所在地物业管理主管部门办理物业保修金划转手续。物业保修金余额不足以支付的，不足部分由建设单位承担。

**第十七条** 物业管理主管部门应当加强物业保修金使用的监督管理。对使用物业保修金的项目，可以参照工程建设项目招投标、工程监理等有关规定实施，所产生的工程结算审计、监理、等费用及应当由建设单位承担的鉴定费用从物业保修金中列支。

**第十八条** 物业保修金交存五年期限届满后，建设单位可以向物业所在地县（市）、区物业管理主管部门办理物业保修金退还手续。物业管理主管部门收到退还申请后，应当在小区内公示五个工作日，无异议后将物业保修金余额退还建设单位。如公示有异议的情况下由异议人与建设单位协商解决，协商不成的可依法通过司法途径解决。

**第十九条**　物业保修金管理部门应当每年公布一次相关物业管理区域物业保修金的交存、使用、退还等情况，并接受业主、建设单位的监督。

**第二十条** 市物业管理部门所属的物业管理机构建立统一的物业保修金管理信息系统，纳入市物业管理公众服务平台管理。

**第二十一条** 市物业管理主管部门应当每年组织对全市物业保修金管理情况进行检查。

**第二十二条** 建设单位应当依法承担物业保修责任。对于拒不履行保修责任的，各有关行政主管部门应当依法给予相应处理，并向社会公布。

**第二十三条** 有关部门、单位及其工作人员在物业保修金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十四条**　本细则由徐州市人民政府负责解释。

**第二十五条**　本细则自2022年1月1日起施行。