**深圳市 （小区）共有物业和业主**

**共有资金使用与管理办法**

（示范文本）

（用作《管理规约》附件）

第一章 总则

**第一条** 为加强本物业管理区域共有物业和业主共有资金的管理，规范使用共有物业和业主共有资金，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）《深圳市物业专项维修资金管理规定》《深圳市业主共有资金监督管理办法》（以下简称《办法》）等法律、法规、规章和规范性文件，结合实际，制定本办法。

**第二条** 中国共产党社区党委会领导业主大会、业主委员会、物业服务企业依法依规履行本办法的规定。

**第三条** 本物业管理区域内的共有物业，是指在本物业管理区域内，除专有部分物业、市政公用设施设备以外的属于业主共有的物业共用部位和共用设施设备。包括：

（一） 建筑区划内的道路（属于城市公共道路的除外）；

（二） 建筑区划内的绿地（属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外）；

（三）业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房，建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、门厅、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；

（四）附属设施设备，包括电梯、天线、照明，消防设施、路灯、沟渠、池、井；

（五） 建筑区划内的其他公共场所，具体为

 ；

□ 本物业管理区域的土地出让合同和建设规划中明确为业主共有的地下车库，或本物业管理区域的土地出让合同和建设规划中虽未明确，但依法可以确定为业主共有的地下车库。

**第四条** 本办法所称业主共有资金，包括：

（一） 共有物业收益，具体包括：[[1]](#footnote-0)

□ 利用电梯、外墙、楼顶等物业共用部位、共用设施设备发布广告的收益；

□ 利用公共配套设施，如活动场地、会所、游泳池等经营的收益；

□ 小区地上停车位等公共停车场的收益；

□ 商业或促销类型的活动进入小区产生的收益，包括摊位租金、摊位费、入场费和场地费等 ；

□ 地下室等物业共用部位及属于全体业主共有的商业用房出租产生的租赁费 ；

□ 部分通信运营管理费 ；

□ 物业共用部位和共用设施设备被损坏或违法使用得到的赔偿；

□ 因使用物业共用部位、共用设施设备而收取的违约金、滞纳金等；

□ 其他利用物业共用部位、共用设施设备经营产生的收益。

（二）物业专项维修资金；

（三）物业管理费；

（四）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用，包括以下：

□

□

（五）本办法所称共有资金的其他合法收入包括：

□孳息及合法投资产生的收益；

□物业服务企业（其他管理人）违反物业服务合同约定所支付的违约金和赔偿金；

□

**第五条** 共有物业和业主共有资金的使用与管理实行业主决策、利益共享、公开透明、全程监督的原则。

**第六条** 业主、业主委员会、监事会或监事依照法律法规对本小区的共有物业和业主共有资金使用与管理进行监督。

第二章　共有物业的使用与管理

**第七条** 本物业管理区域内共有物业归业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者未经业主大会同意改作他用。

业主对共有物业享有权利，承担义务，不得以放弃权利而不履行义务。

**第八条** 业主大会在物业服务合同终止后与物业服务企业（或其他管理人）办理交接时，由业主委员会组织查验共有物业，对利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录和物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关完整资料进行妥善接收。

**第九条** 业主、物业使用人、物业服务企业（或其他管理人）应当遵守管理规约及物业管理区域车辆停放、电梯使用、空调安装、垃圾投放等管理制度和约定，不得损害全体业主或任何第三方的合法权益。

业主、物业使用人、物业服务企业（或其他管理人）使用建筑区划内的共有物业应当遵守法律、法规、规章和本物业管理区域的管理规约，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、噪音、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的关系。

**第十条** 利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规、管理规约和本办法的规定，并经本住宅小区的业主大会表决同意。

**第十一条** 本物业管理区域共有物业的管理包括：

（一）对共有物业及相关资料物品等进行交接；

（二）对共有物业进行维修养护；

（三）对共有物业进行改建或重建；

（四）改变共有物业的用途；

（五）利用共有物业从事经营活动；

（六）

**第十二条** 本物业管理区域内的共有物业由业主大会：

 ○根据业主自行管理方案自行管理。

 ○委托物业服务企业作为共有物业管理人进行管理。

 ○委托其他管理人 作为共有物业管理人进行管理。

共有物业管理人、使用人对其所管理或使用的共有物业的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。

共有物业管理人应当加强对共有物业天面、外墙、楼梯间等物业共用部位的日常巡查。发现安全隐患的，应当及时处理；发现存在影响市政专营设施安全的情况的，应当及时报告市政专营单位；发现电梯、消防设施故障、外墙墙面存在脱落危险、屋顶或者外墙出现渗漏等危及物业安全的紧急情况的，应进行应急维修。

业主委员会、共有物业管理人对维护保养、改造物业及配置固定设施设备而形成的资料，应当妥善保管并建立档案。

**第十三条** 本物业管理区域业主大会表决同意为物业共用部位、共用设施设备购买物业安全、房屋及公共设施维修保险，费用在年度预算中列支。具体投保的保险险种为 ，由○业主委员会办理○物业服务企业代办。

第三章 共有资金的使用与管理

**第十四条** 本物业管理区域业主大会决定：

○开设业主共有资金基本账户，授权业主委员会掌管账户信息，并依照《条例》和《办法》等法律法规和规范性文件规定进行管理。由业主大会与开设共有资金基本账户的数据共享银行签订业主共有资金监管协议，约定资金监管的权利和义务。

○业主大会委托物业服务企业（或其他管理人）开设业主共有资金共管账户，由业主委员会与物业服务企业（或其他管理人）掌管账户信息，并依照《条例》和《办法》等法律法规和规范性文件规定进行管理。业主大会选聘新的物业服务企业，新的物业服务企业应另行开设业主共有资金共管账户，并将共有资金转入新的共管账户，原账户注销。

**第十五条** 本物业管理区域内发生《条例》第八十二条规定的应急维修情形，涉及全体业主的，可以使用业主共有资金（含物业专项维修资金）；涉及部分业主的，原则上使用物业专项维修资金，物业专项维修资金不足的，由该部分业主自行筹集。

**第十六条** 业主共有资金（除物业专项维修资金外）用于：

（一）补充相应的物业专项维修资金；

（二）支付业主委员会委员津贴、业主大会聘用机构或人员（如执行秘书、财务人员等）的费用；

（三）支付物业服务费用；

（四）业主大会会议决定的年度预算支出；

（五）财务、审计、物业服务评估、聘请专业第三方机构等产生的费用；

（六）业主大会会议决定或者依法应当支出的其他合法费用。

**第十七条** 业主大会或授权的物业服务企业与数据共享银行签署业主共有资金监管协议。

 定凡会空白 设施设备被损坏或违法使用得到的赔偿或收益 单笔支出超过○ 元 （所填金额少于10万元） ○10万元（包含10万元）的资金转账必须由业主委员会或授权的物业服务企业将支出项目的支付对方、支付原因、是否经过业主大会表决通过等情况在物业管理信息平台上公示，数据共享银行在支出时未查询到公示信息不可继续转账。

**第十八条** 业主大会应当依照国家相关法律、法规、规章等规定建立健全业主共有资金财务管理制度，保证资金安全。业主大会应当建立业主共有资金财务档案，由业主委员会聘请具有相应从业资格的财务管理人员或委托专业机构健全账簿，妥善保管财务原始凭证及相关会计资料，指定专人保管。管理人员变更的，应当及时移交保管的财务档案。

 本物业管理区域不得聘请有违法记录的机构或财务人员。

任何个人和单位不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

**第十九条** 本物业管理区域日常收取的专项维修资金：

○按月存入物业专项维修资金专户，由市物业专项维修资金管理机构统一管理。

○存入业主共有资金基本账户，由业主大会依法自行管理。

**第二十条** 本物业管理区域业主共有资金除银行储蓄或依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

**第二十一条** 本物业管理区域由业主委员会或委托物业服务企业（其他管理人）制定的年度预算，经业主大会表决通过后，按规定支付。具体流程为：

（一）制定预算

业主委员会或委托物业服务企业（其他管理人）每年

 月 日前提交下一年度总预算申请，预算含支出项目名称、来源依据、项目金额、测算标准、支出进度等。

年度预算包括的项目有：业主委员会委员补贴及聘用相关人员的费用，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用，物业管理区域秩序维护费用，办公费用，物业安全、房屋及公共设施维修保险费用，经全体业主同意的其他物业管理费用，物业天面和外墙的清洗粉刷费用，房屋安全检验费，共有资金收支情况审计费，业主委员会主任任期和离任经济责任审计费，业主大会同意列入年度预算的其他项目费用。

（二）年度预算表决

业主委员会应当在提交业主大会表决前依程序将年度预算依法进行公示，并在业主大会表决时对有关费用做必要的解释、说明。

业主大会表决年度预算时实行：○整体表决○分项表决。

（三）审核付款

已列入年度预算并经业主大会表决通过的项目支出，业主委员会依据业主大会表决通过的合同或经业主大会授权签署的合同办理支付程序。大额资金转账，数据共享银行在物业管理信息平台上查看资金支出的公示编号后，方可办理资金转账。

年度预算外的支出项目，应当依法召开业主大会另行表决。

**第二十二条** 本物业管理区域发生《条例》第八十二条应急维修情况的，共有资金的支出程序如下：

有物业服务企业（其他管理人）的，物业服务企业（其他管理人）应及时向业主委员会和街道办事处报告关于本物业管理区域内共有物业需要应急维修的情况：

（一）从业主共有资金账户中支出的，由物业服务企业向业主委员会申请，业主委员会应当在收到申请之日起一日内审核维修费用并办理拨款手续。

（二）从物业专项维修资金专户中支出的，物业服务企业持业主委员会的书面意见申请划拨；业主委员会不出具书面意见的，由街道办事处责令其出具书面意见，也可持街道办事处审核意见申请划拨；应急维修费用十万以上的，应当持业主委员会书面意见、街道办事处的审核意见或者整改通知书等资料及专业预算报告申请划拨。

无物业服务企业（其他管理人）的，由业主委员会及时履行上述紧急情况报告、维修费用审核及申请拨付义务。

应急维修完成后，业主委员会或物业服务企业（其他管理人）应将应急维修资金使用情况报告、费用列支清单及发票进行公示。

**第二十三条** 业主委员会或物业服务企业定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度在物业管理信息平台上公示下列情况：

1. 业主共有资金交存、使用、增值收益和结余情况；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

（四）业主监事会或监事对业主共有资金收支核查的情况；未设立业主监事会或监事的，公示业主大会委托专业机构对业主共有资金收支核查的情况；

（五）其他有关业主共有资金使用和管理的情况。

**第二十四条** 业主发现物业服务企业（其他管理人）对业主共有资金使用不当或存在共有资金管理不当等情形的，应及时向业主委员会、监事会或监事提出书面异议，业主委员会、监事会或监事在收到异议之日起十日内须将异议核查情况向业主答复。

**第二十五条** 经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以提议业主大会对共有资金收支情况进行审计。该提议经业主大会表决通过后，由业主大会委托会计师事务所进行审计并公示审计报告，审计费用从业主共有资金中列支。

业主对前款审计报告有异议的，可以提出质询，业主委员会应当十日内予以答复。经与前款相同比例的业主联名，有权提请物业所在地街道办事处另行组织复审，复审所产生的费用由前款联名业主先行共同承担；复审后异议成立的，复审费用从业主共有资金中列支，前款联名业主先行承担的费用应当退回。复审后异议不成立的，复审费用由前款联名业主共同自行承担。

**第二十六条** 本物业管理区域实行业主委员会主任任期和离任经济责任审计。审计由业主监事会或业主大会指定的五名业主负责组织，审计费用列入业主共有资金支出项目，审计结果在物业管理区域内的显著位置和物业管理信息平台进行公示。

业主大会有权决定将以下的事项列为业主委员会主任任期和离任经济责任审计事项：

（一）具体执行业主大会决议的情况；

（二）业主委员会对具体事项决策程序的合规性、执行情况及其效果；

（三）共有物业使用与管理是否符合和遵守本办法规定的情况，共有物业的收益是否依规列入共有资金账户进行管理的情况；

（四）业主共有资金财务收支的真实、合法和效益情况；

（五）共有资金账户的管理及保值增值情况；

（六）其他需要审计的内容 。

**第二十七条** 业主拖欠物业服务费和其他业主大会决定分摊的费用的，业主委员会、物业服务企业或其他管理人向欠费业主发出欠费缴纳通知单。欠费缴纳通知单一般包含欠费金额、缴费期限、滞纳金计算方法、缴费账户、缴费方法、相关后果等内容。

业主委员会或授权的物业服务企业或者其他管理人按照管理规约约定和业主大会决定，在物业管理区域内显著位置公示欠费业主信息及欠费金额。公示的业主信息应当符合管理规约约定和业主大会决定，没有约定或约定不明确的，以公示名单及门牌号为限。

业主逾期仍不缴纳的，业主委员会可依法予以追缴，所产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费）由欠费业主承担。

第四章 附则

**第二十八条** 本办法于 年 月 日经业主大会表决通过，自通过之日起实施，对全体业主、物业使用人具有约束力。

1. **注：本示范文本中标注为“□”的为多选项；标注“○”的为单选项。** [↑](#footnote-ref-0)