**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《临时管理规约》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、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、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）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** 在前期物业服务合同终止后，业主大会与物业服务企业办理交接时，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、物业服务企业应当遵守临时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临时管理规约，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、临时管理规约和本办法的规定。

**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物业服务企业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。

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。

第三章 共有资金的使用与管理

**第十三条** 本物业管理区域由物业服务企业开设业主共有资金账户，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。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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）支付物业服务费用；

（三）经公示的年度预算支出；

（四）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；

（五）依法应当支出的其他合法费用。

**第十六条** 由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）的资金转账必须由物业服务企业将支出项目的支付对方、支付原因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。

**第十七条** 物业服务企业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。同时建立业主共有资金财务档案，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。

**第十八条** 物业服务企业将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。

**第十九条** 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。

**第二十条** 本物业管理区域由物业服务企业制定年度预算，该预算应当公示，并按规定支付。具体流程为：

（一）制定预算

物业服务企业每年 月 日前制定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：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，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等费用。

（二）公示预算

年度预算应在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

（三）审核付款

已列入年度预算并经公示的项目支出，由物业服务企业办理支付程序。进行大额资金转账的，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办理资金转账。

**第二十一条** 本物业管理区域发生《条例》第八十二条应急维修情况的，应急维修资金的支出程序如下：

（一）属于建设单位依法负责的保修期限的，由建设单位按照房地产买卖合同约定的保修期限负责维修。

（二）不属于保修期限的应急维修，由物业服务企业及时向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。从物业专项维修资金专户中支出，由物业服务企业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，应当持街道办事处的审核意见或整改通知书等资料及专业预算报告申请划拨。

（三）应急维修完成后，物业服务企业应将应急维修资金使用情况报告、费用列支清单及发票依法进行公示。

**第二十二条** 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）其他有关业主共有资金使用和管理的情况。

**第二十三条** 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，可以提议成立业主大会，并对业主共有资金收支情况的审计事项进行表决。

**第二十四条** 业主拖欠物业服务费和其他应依法分摊的费用的，由物业服务企业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。

物业服务企业按照临时管理规约约定决定，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临时管理规约约定。

业主逾期仍不缴纳的，物业服务企业可依法予以追缴，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。

附件6：

承诺书

本人姓名 ，身份证号 ，系

 （物业管理区域名称）的买受人。

为维护本物业管理区域内全体业主的合法权益，本人声明如下：

 一、确认已详细阅读 （建设单位全称）制定《深圳市 （小区）临时管理规约》；

二、本人承诺遵守本规约；

三、本人同意承担违反本规约的相应法律责任。

 承诺人（签章）：

 年 月 日

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)