**密级：**公开

建议第20220718号

**案 由**：关于降低物业小区专项维修资金使用门槛的建议

**提 出 人：**曾滔,王传启,杨瑞,魏俊,谢兰军,曾俊英,梁桂华,梁沪明,王岚,崔军红,唐红,袁贵华,胡宇舟,陈炳强,苏俊锋,刘振,黄启成,丁宁(共18名)

**办理类型：**承办

**承办单位：**市住房和建设局

**内 容：**

一、相关背景及现状：

（一）《民法典》第二百八十一条规定：建筑物及其附属设施的维修资金,属于业主共有。经业主共同决定,可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的,业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。第二百八十三条规定：建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分面积所占比例确定。

（二）《深圳物业管理条例》第八十八条规定：物业专项维修资金的管理，遵循按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、拨付快捷的原则。物业专项维修资金具体管理办法，由市住房和建设部门另行制定。第八十九条规定：市住房和建设部门应当在数据共享银行设立物业专项维修资金专户，对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一监督管理。第九十一条规定：业主大会决定将物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，由业主大会或者物业服务企业按月存入物业专项维修资金专户；业主大会决定不将日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，应当存入业主共有资金账户，由业主大会自行依法管理。

二、存在问题及主要原因：

（一）当前我市物业小区专项维修资金的使用没有遵循“拨付快捷”的原则，存进去容易，使用很难是目前物业小区使用房屋专项维修资金的实际常态。“申请难”“评估难”“审批难”是物业小区使用专项维修资金的三大拦路虎。

（二）市相关部门要求物业小区将专项维修资金存入市主管部门指定的专用账户，直接违背了《深圳物业管理条例》第三条中的物业管理实行业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则。一方面物业小区专项维修资金本身就归全体业主所有，与政府没有任何关系；业主委员会、业主监事会、业主均有有监督转专项维修资金收集使用的义务和权利，无需政府强行参与。

（三）目前由市主管部门指定的专项维修资金使用评估审核存在较大的不合理性，往往出现评估价格过低，导致物业小区维修维护工程无法及时开展的情况，由于缺乏监督和投诉机制，很大可能存在暗箱操作、利益输送等违规行为。

三、建议：

（一）应该明确物业小区业主大会可以按照《深圳物业管理条例》第九十一条规定：业主大会决定不将日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，应当存入业主共有资金账户，由业主大会自行依法管理。在业主大会召开前表决此项议题时，应该在其大会表决议题中增加不移交市物业专项维修资金管理机构统一管理，存入业主共有资金账户，自行依法管理的选项。

（二）应该取消市主管部门指定的评估机构，鼓励物业小区业主委员会或业主大会聘请社会第三方工程评估审核机构进行专项维修资金使用评估，其评估报告作为业主大会表决的议题依据之一。