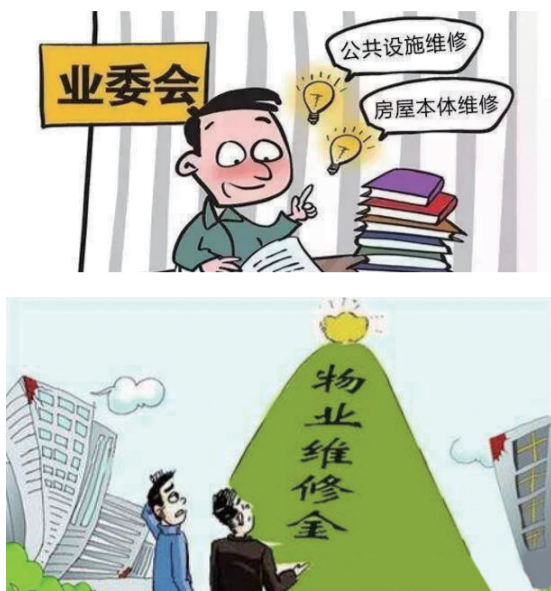


物业维修资金： 为何交？怎么用？谁担责？



因此，专项维修资金是专门用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金，属于全体业主共有。交存专项维修资金是业主为维护公共建筑物、公用部位、共用设施设备的长期安全使用而应承担的一项法定义务。

什么情况下可以申请使用物业专项维修资金？发生下列危及安全情形之一，需要使用专项维修资金的，可申请使用。

- (一)屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；
- (二)电梯故障危及人身安全的；
- (三)消防设施损坏的；
- (四)公共护(围)栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- (五)楼体外立面有脱落危险的；
- (六)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- (七)二次供水设施损坏的；
- (八)其他危及房屋安全等情形。

应急维修费用应当向业主公示，并从相关业主的专项维修资金分户账中按照专有面积分摊列支。

纵观当下业主和物业公司之间屡屡发生的物业服务合同纠纷，物业维修责任划分及与此相关的赔偿问题现已成为物业公司管理工作面临的高发风险之一，究其原因在于业主大多对物业公司应承担的维修责任范围存在认识误区。

依据《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》第十八条 物业管理的下列费用，按照下列规定承担，不得从物业专项维修资金中列支：

- (一)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，由物业服务企业从业主交存的物业服务费中支出；
- (二)物业在保修范围和保修期限内发生质量问题需要维修的费用，由建设单位承担；
- (三)物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；
- (四)物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

因此，业主积极交存物业专项维修资金将为住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修维护提供更为充足的资金保障，更好地维护业主权益。同时，业主也更好地了解属于物业公司的维修责任，物业公司应及时履行维修责任。

物业知识大讲堂

— 第 1 期 —

“房龄”越久，维修需求越多。近年来，随着房地产市场的发展，“物业”（房屋）管理呈现出功能多样化、配套设施设备复杂化、维修和更新专业化发展趋势，这对物业维修责任的划分，物业共有部分、共有设施设备保修期满后的维修、更新和改造也提出了更高的要求。

当下，日常生活中小区业主与物业公司对于物业专项维修资金的交存、使用、管理等问题，政府相关部门正在积极探索解决。业主出于各种顾虑，以多种理由拒绝（或延迟）交存物业专项维修资金而引起各种矛盾纠纷。那么遇到这种情况，业主和物业公司该如何正确认识和处理呢？

首先，我们需要了解物业专项维修资金是干什么用的？物业专项维修资金简称房屋“养老金”，是为住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造而专设的资金。它在购房款、税费、物业费之外，单独筹集、专户存储、单独核算。物业专项维修资金的交存不是特别的交易或法律关系，而是为了准备应急维修、更新或改造建筑物的共有部分、共用设施设备等方面，如果小区内公用道路、电梯、消防、二次供水、公共屋面、公共外墙、公用车库或者小区公用健身器材等公用部位或公共设施设备出了问题需要维修，那么这笔钱就会拿来用。

其次，专项维修资金必须交存吗？专项维修资金的交、存、用均由相关法律作出规定。交存专项维修资金是为了小区内业主的公共利益，因此，交存专项维修资金是一种旨在维护小区业主共同利益或公共利益的法定义务。

文明健康·有你有我
WEN MING KE JIAN YOU NI YOU WO

— 4月30日 —
全国交通安全反思日

安全靠着你我他 和谐交通靠大家

滁州市文明办



生态文明 美丽滁州 科技创新 引领未来

由市级文明单位 滁州市农业科学研究院 特约刊登