**深圳市 共有物业和业主**

**共有资金使用与管理办法**

**（示范文本）**

**示范文本使用说明**

1.本示范文本供深圳经济特区物业管理区域业主大会制定共有物业和业主共有资金使用与管理办法参考使用。

2. 本示范文本的部分条款中提供了选择项、空白或条款内有“□”的，请业主大会和业主委员会根据物业管理区域的实际情况选择和填写，并以业主大会表决通过的选择、修改或增补内容为准。

3. 业主委员会填写、修改或增补的内容不得违反我国法律、法规、规章、规范性文件的规定。

4. 根据本示范文本制定的共有物业和业主共有资金使用与管理办法需经过业主大会的同意通过方可实施。

5. 业主大会、业主委员会在使用本示范文本时应当仔细阅读示范条款的内容，对条款及专业用词理解有疑问的，可以向区物业行政主管部门和所在地街道办事处咨询。

**深圳市 （物业管理区域名称）共有物业和业主共有资金使用与管理办法**

**第一章 总则**

第一条 【目的和依据】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》、《物业管理条例》、《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《特区条例》）、《深圳市物业专项维修资金管理规定》（以下简称《管理规定》）、《深圳市业主共有资金监督管理办法》等法律、法规和规范性文件，结合实际，制定本办法。

第二条 【共有物业的范围】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。

第三条 【共有资金】本办法所称业主共有资金，包括：

（一） 共有物业收益，具体包括：

□ 电梯、外墙、楼顶、户外等物业共用部位、共用设施设备发布的广告收益；

□ 利用公共配套设施，如活动场地、会所，游泳池等经营收益；

□ 小区地上停车位等公共停车场收益；

□ 商业或促销类型的活动进入小区的产生的收益，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或收益；

□ 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；

□

1. 【基本原则】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。
2. 【各方监督】业主、业主大会、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。

业主大会聘请的中介服务机构（如会计师事务所、律师事务所）配合业主、业主委员会、业主监事会的监督工作。

**第二章　共有物业的使用与管理**

第六条 【共有物业权利归属及限制】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。

第七条 【共有物业的交接查验】业主大会在物业服务合同终止后与物业服务企业（其他管理人）办理交接时，应当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，并且签订交接协议，对查验的基本内容、各方权利义务、存在问题的解决方式及其时限、违约责任等事项作出明确约定。

第八条 【共有物业的使用原则】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，不得损害业主或任何第三方的合法权益，不得从事法律、法规、规章和规范性文件禁止的行为。

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。

第九条 【物业共用部分的经营】利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规和本规约的规定，并经本住宅小区的业主大会表决同意。

第十条 【共有物业的管理内容】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承接查验；

（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）

第十一条 【共有物业的安全防范及维修】本物业管理区域内的共有物业由业主大会 □自行管理 □委托物业服务企业 □委托其他管理人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。

第十二条【物业安全、房屋及公共设施维修保险】本物业管理区域对于是否为物业共用部位、共用设施设备购买物业安全、房屋及公共设施维修保险，由业主大会依程序进行表决确定。

第十三条 【共有物业的管理决策】业主大会会议作出有关共有物业管理和使用决定的，应当符合法律规定的参会业主人数比例和参会业主所持投票权数比例规定。

第十四条 【违法违约的处理方式】业主违反本办法第八条的规定，损害全体业主合法权益的，应当恢复原状，业主大会有权追究其侵权赔偿责任。

本物业管理区域的物业服务企业（其他管理人）不履行共有物业管理责任的，业主、业主委员会应督促其改正，并按照以下方式处理：

（一）违反《特区条例》有关规定，经催告后仍未改正的，可向辖区街道办事处或者有关职能部门反映。

（二）违反物业服务合同约定，给业主、物业使用人或其他人造成损失的，业主大会可追究其违约、赔偿责任。

1. **共有资金的使用与管理**

第十五条 【共有资金的账户开设】本物业管理区域业主大会决定：

□开设基本账户，授权业主委员会掌管账户信息，并按照法律、法规、规章和本办法的规定进行管理。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资金监管协议，共有资金的使用依约接受银行的监管。

□继续使用前期物业服务企业开设的共有资金共管账户，由业主委员会会同物业服务企业掌管账户信息，并按照法律、法规、规章和本办法的规定进行管理。物业服务企业发生变更的，委托新的物业服务企业另行开设共有资金共管账户。

第十六条 【共有资金的使用与授权】使用业主共有资金的，应当经业主大会决定或者授权，具体授权如下：

（一） 对共有物业的收益，业主大会授权【□业主委员会□物业服务企业□其他管理人】 【□单独□共同】 在每笔支出总金额为人民币□ 元，每月支出不超过□ 元的范围内，以【□事前审核□事后审核】及【 】等方式，依法依规、依照年度工作计划和年度预算拨付使用。

（二）对物业专项维修资金，业主大会授权业主大会授权【□业主委员会□物业服务企业□其他管理人】 【□单独□共同】 在每笔支出总金额为人民币□ 元，每月支出不超过□ 元 的范围内，以【□事前审核□事后审核】及【 】等方式，依法依规、依照年度工作计划和年度预算拨付使用。

（三）对物业管理费，业主大会授权业主大会授权【□业主委员会□物业服务企业□其他管理人】 【□单独□共同】 在每笔支出总金额为人民币□ 元，每月支出不超过□ 元 的范围内，以【□事前审核□事后审核】及【 】等方式，依法依规、依照年度工作计划和年度预算拨付使用。

（四）对业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用，业主大会授权【□业主委员会□物业服务企业□其他管理人】 【□单独□共同】 在每笔支出总金额为人民币□ 元，每月支出不超过□ 元的范围内，以【□事前审核□事后审核】及【 】等方式，依法依规、依照年度工作计划和年度预算拨付使用。

（五）对本办法所称共有资金的其他合法收入，业主大会授权【□业主委员会□物业服务企业□其他管理人】 【□单独□共同】 在每笔支出总金额为人民币□ 元，每月支出不超过□ 元 的范围内，以【□事前审核□事后审核】及【 】等方式，依法依规、依照年度工作计划和年度预算拨付使用。

本物业管理区域内发生《特区条例》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。

第十七条 【共有资金账户的操作权限】本物业管理区域业主共有资金账户由业主大会授权【□业主委员会□物业服务企业□其他管理人】 至少（ ）人共同掌握操作权限，确保账户操作严谨、规范，确保账户资金安全。

第十八条 【共有资金的使用范围】经本物业管理区域的业主大会表决通过，业主共有资金（除物业专项维修资金外）应当用于：

（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、社区建设治理顾问、财务人员）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、承接查验、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。

第十九条 【共有资金账户资金监管协议】业主大会（或授权业主委员会）与数据共享银行签署的资金监管协议中应当约定凡单笔支出超过🞎20000元 🞎50000元 🞎100000元的项目，必须由业主大会或业主委员会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形在市主管部门建立的微信公众服务平台公示，资金监管银行在支出时未查询到公示信息可拒绝付款。

第二十条 【共有资金财务制度】业主大会应当按照国家相关法规、政策和《业主共有资金会计核算和审计指引》的规定建立健全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，包括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，并指定专人保管。管理人员变更的，应当及时移交保管的财务档案。如保管人不进行移交，给业主造成损失的，应当承担相应的法律责任。本物业管理区域不得再录用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。

第二十一条 【日常收取的物业专项维修资金管理】本物业管理区域日常收取的物业专项维修资金，经业主大会决定（下列选项择一） ：

□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；

□存入业主共有资金账户，由业主大会自行依法管理。业主委员会应当将自行依法管理的物业专项维修资金账目通过市主管部门建立的物业管理统一信息平台向全体业主公开。

第二十二条 【共有资金的增值保值】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。

第二十三条 【共有资金的简易使用程序】财务人员、执行秘书、法律顾问的薪酬、业主委员会委员津贴、业主委员会工作经费等相关费用的支出，由业主委员会依据业主大会决议文件按月通过监管银行直接办理薪酬、津贴拨付款手续或工作经费报销手续。

第二十四条 【共有资金的普通使用程序】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，按流程办理支付程序。具体程序为：

（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、物业服务企业或其他管理人的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等、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、物业管理企业固定资产折旧、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用、经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、固定资产置办费、办公耗材费、安全生产工作经费、文化活动费、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及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，业主大会表决通过的预算项目使用共有资金的，由业主委员会主任同财务人员共同签署业主共有资金使用决定书，并向业主进行公示，接受业主的监督。

业主大会表决年度预算时应当实行【□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，业主委员会应当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。由监管银行审核业主委员会提供的业主大会决议文件、相关的合同依据和加盖业主委员会公章的付款通知书，在核查支出项目的公示信息后监管银行须将所需业主共有资金划拨至项目单位。

未列入年度预算的临时支出且超出业主大会特别授权业主委员会支出审核权限的项目，由本物业管理区域百分之二十以上的业主或业主委员会提议召开临时业主大会决定。

会计年度终结时，业主共有资金节余部分，自动结转到下一年度；物业管理区域内发生超出业主共有资金年度预算的支出时，应当及时召开业主大会会议作出决议。业主委员会经业主大会委托按照业主大会做出的业主共有资金使用决定，向监管银行发出划拨业主共有资金的通知。

第二十五条 【共有资金的应急使用程序】本物业管理区域发生《特区条例》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）应及时制定和补充应急维修的资金使用情况的书面报告、费用列支清单及发票等，并将情况报告和费用列支清单进行公示。

无业主委员会或业主委员会不履行上述应急维修职责的，由社区居民委员会依法代行业主委员会的职责，及时履行上述紧急情况报告、维修费用审核申请拨付及公示义务。

第二十六条 【物业专项维修资金的管理决策】本物业管理区域物业共同共有部分的维修、更新、改造需要使用物业专项维修资金的，应当由业主大会符合法律规定的比例表决通过，支出的资金由本小区全体业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

本物业管理区域物业部分共有部分的维修、更新、改造需要使用物业专项维修资金的，应当经该部分共有物业总建筑面积三分之二以上的业主且占该部分共有物业总人数三分之二以上的业主同意，但不得与业主大会对物业共同共有部分作出的决定相抵触，支出的资金由该共有部分业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

第二十七条 【共有资金账户的收支公示】业主委员会应当定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按【□按月□按季度】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；

🞎本物业管理区域设立业主监事会或监事，由业主监事会或监事对共有资金收支情况进行核查并公示核查情况；

🞎本物业管理区域由业主大会委托专业机构对共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

（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。

第二十八条 【共有资金收支情况核查及公示】业主共有资金收支情况应当根据《特区条例》第七十四条的规定每季度进行公示。

🞎本物业管理区域设立业主监事会或监事，由业主监事会或监事对共有资金收支情况进行核查并公示核查情况；

🞎本物业管理区域由业主大会委托专业机构对共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

第二十九条 【业主对共有资金使用的监督】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缺失等情形的，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。

第三十条 【审计】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。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，业主委员会应当及时予以答复。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。

第三十一条 【离任审计的规定】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，审计结果应当在物业管理区域内的显著位置进行公示。

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）业主委员会委员遵守廉洁自律规定情况；

（七）其他需要审计的内容 。

第三十二条 【业主拖欠共有资金的通知催缴和公示】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应当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。

业主委员会或委托的物业服务企业或者其他管理人应当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，业主委员会可自行委托律师或由物业服务企业、其他管理人委托律师采取诉讼方式予以追缴，所产生的诉讼费用、律师费用由欠费业主承担。

第三十三 【欠费债务转移】业主拖欠共有资金的，转让物业时应当与业主大会结清，业主大会在欠费业主买卖房屋时协助出具相关费用交费情况的书面证明文件。

**第四章 附则**

第三十四条 【施行时间】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。