

《宁波市住宅物业 保修金管理办法》 10月1日起施行 物业保修金 如何使用 如何补交 记者邀请专家解读

记者近日从市住建局获悉,《宁波市住宅物业保修金管理办法》(以下简称《管理办法》)将于10月1日起施行。记者邀请市住建局相关专家进行了权威解读。

《管理办法》明确,住宅物业保修金是指建设单位按照规定向物业所在地的区(县、市)住房和城乡建设主管部门交存的,作为保修期内住宅物业质量维修费用保证的资金。

建设单位交存保修金的物业范围包括新建住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与住宅物业结构相连的非住宅物业。

建设单位交存保修金的时间和标准为,物业竣工验收前,向物业所在地的保修金管理机构按照物业建筑安装总造价的2%交存。保修金的储存期限为8年。储存期限从物业管理区域内首套房屋交付之日起计算。

“《管理办法》的出台,将更好地发挥保修金的保证作用,督促建设单位依法规范履行保修责任,保障物业在保修期内的正常使用和维修,为维护业主合法权益提供依据。”市住建局相关负责人表示。

《管理办法》明确,保修请求人是业主委员会(前期物业期间为居委会或村委会,下同)和业主。当保修请求人发现物业存在质量问题时,应当在保修范围和保修期限内,向保修组织实施单位提出保修请求。

在物业保修范围和保修期限内,有下列情形之一的,可以启动使用保修金:

1. “对认定为符合保修规定的,自认定之日起15日内启动实施维修(保修组织实施单位与保修请求人对启动实施维修时间另有约定的除外)”实际却未实施的;
2. 除因不可抗力或者保修请求人原因外,启动实施维修后,无正当理由中止施工超过5日以上的;
3. 建设单位不履行保修责任的;
4. 因歇业、破产等原因无法履行保修责任的。

“这4条里面,第二条是新增的。因为在实际实施过程中,可能会出现个别无正当理由中止拖延保修的情况,增加这条规定就是为了解决这一问题。”市住建局相关负责人说。

根据《管理办法》,业主委员会组织实施动用保修金的保修,应以下列程序办理,所在地镇(乡)人民政府、街道办事处应当予以指导和监督:

1. 组织编制工程维修施工方案和预算;
2. 邀请保修工程相关业主监督施工质量和进度;
3. 组织施工、监理单位和相关业主进行竣工验收,出具竣工验收合格报告;
4. 组织编制工程决算书,并委托第三方专业咨询单位审核决算,出具工程决算审核报告。

对于动用保修金数额较大的保修事项,所在地镇(乡)

同时,《管理办法》明确了6种不属于物业保修范围的具体情形,而是由相关责任人依法承担相应的维修责任:

1. 擅自改动房屋结构、设备位置或者擅自在屋面上搭建建筑物、构筑物以及明显增加荷载造成结构损伤、构件变形或者开裂等的;
2. 在外墙上凿洞、安装防护栏(防盗罩),或者改变原墙

“物业保修金退还一直是个老大难问题,之前退还的前提之一是‘全体业主同意’,但在实际操作中,难度相当大。新版《管理办法》对退还流程作了细化,按保修金存储期届满90日、60日、30日,分三个阶段进行公示。同时考虑到实施中可能出现的情况,明确了争议解决办法,具有很强的实际指导意义。”市住建局相关负责人说。

根据《管理办法》,建设单位应在保修金存储期届满90日前,向所在地的保修金管理机构书面提出退还保修金申请。保修金管理机构应当自收到保修金退还申请后,公布拟退还保修金预告。公示期不少于30日。

保修金存储期届满60日

“新版《管理办法》着力聚焦物业保修金使用难、退还难和补交难问题,目的是让物业保修金真正起到督促建设单位依法履行保修责任的作用,同时,也考虑到了减轻建设单位的资金压力的相关举措。”市住建局相关负责人说。

根据《管理办法》,区(县、市)住房和城乡建设主管部门可以探索试点建设单位提交见索即付的银行保修金保函,或者保修金保险凭证等方式,创新保修金管理制度。鼓励建设单位通过购买工程质量保险的

人民政府、街道办事处可以指导采取竞争性方式依法选择施工单位,并可以确定监理单位实行施工质量监督。

保修工程完工后,业主委员会应当将相关材料报保修金管理机构审核。保修金管理机构应当自收到材料之日起5个工作日内做出资料是否符合要求的审核。对符合要求的,应当在5个工作日内向维修施工及相关实施单位支付相关费用。

对按照《管理办法》规定使用保修金的,建设单位应当自收到保修金管理机构的保修金补存书面通知后15日内,足额补存保修金。

面结构、封闭阳台造成墙体渗漏水的;

3. 擅自改变屋顶、露台、卫生间、厨房间、墙面等防水层造成其渗漏水的;

4. 其他使用不当或者违法装修行为造成的;

5. 上述4种行为衍生引发的其他情形;

6. 法律规定或者质量保修书约定的不应纳入物业保修范围的其他情形。

前,镇(乡)人民政府、街道办事处应当会同所在地的区(县、市)住房和城乡建设主管部门,指导业主委员会组织业主对物业质量进行全面查验。

保修金存储期届满30日前,由物业所在地的区(县、市)住房和城乡建设主管部门在该物业管理区域信息宣传栏等显著位置,向全体业主公示拟退还保修金公告,听取业主对建设单位履行物业保修责任的意见。公示期不得少于7日。同时,明确保修金管理机构按照相关具体规定,退还保修金本息余额。

此外,《管理办法》还明确,允许将保修金本息余额转入该物业管理区域专项维修资金账户的几种情况。

方式,履行物业的保修责任。

“下一步,我们还将会同有关部门和社会力量,试点创新建设单位提交银行保修金保函、保修金保险保单等方式交存保修金,在保障保修责任落实的情况下,为企业减轻部分资金压力,同时引进金融机制的约束,多途径破解实践中面临的物业保修金使用、补交难的问题。”该负责人说。

据介绍,目前,与新版《管理办法》配套的《宁波市住宅物业保修金交存暂行办法》正在征求意见,近期也将出台。

新闻链接

住宅物业保修期限 是怎么规定的?

根据浙江省的相关规定,建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任。

正常使用条件下,住宅物业保修期限为:

1. 屋面防水工程不低于8年;
2. 有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏不低于8年;
3. 供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;
4. 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年;
5. 房屋建筑的地基工程和主体结构工程、基础设施工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限。

其中,保修期限自物业交付消费者之日起计算。

物业保修金与 物业专项维修资金 的区别

物业保修金,指建设单位向主管部门交存的,作为保修期内住宅物业质量维修费用保证的资金。

物业专项维修资金,是指专项用于建筑物内共用部位、建筑区划内共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。交存人是具有共用部位与共用设施设备的住宅、非住宅的物业业主和购房人。

哪些情况下,可以将物业保修金转为物业专项维修资金?

根据《管理办法》,建设单位在保修金存储期届满后,明示放弃退还权利的,保修金管理机构应当将保修金本息余额转入该物业管理区域专项维修资金账户。建设单位未按本办法规定的保修金退还期限内提交退还申请,或者因解散、破产及其他情形,致使建设单位不存在的,物业所在地的住房和城乡建设主管部门应当在门户网站、该物业管理区域进行公示。公示期限不得少于30日。公示期满后,保修金管理机构应当按照国家、省规定,将保修金本息余额转入该物业管理区域专项维修资金账户。法律、法规另有规定的,从其规定。

记者 周科娜

按建安总造价2%交存,储存期限为8年

2 这些情况可启用物业保修金

4 6种情形不纳入保修范围

5 保修期满,如何退还?

6 创新物业保修金交存方式