张掖市城市住宅小区共有物业收益资金

监督管理使用指导意见

为规范和加强住宅小区物业服务领域共有物业及收益资金（以下简称 “公共收益”）监督、管理和使用，维护业主合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》等法律法规，结合我市实际，制定本指导意见。

一、总则

**（一）总体要求**

深入贯彻落实习近平总书记关于党建引领基层治理的重要指示批示精神，坚持以人民为中心的发展思想，规范物业服务行为，进一步解决物业服务领域群众反映的突出问题，切实维护人民群众合法权益，坚持问题导向，推动物业服务行业高质量发展，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

**（二）适用范围**

本意见适用于本市各县区城区住宅小区物业服务领域内共有物业及收益资金的监督、管理和使用。

**（三）定义解释**

共有物业收益是指利用住宅小区物业服务区域内业主共有部位、共有设施设备（包括但不限于电梯、外墙、公共场地、道路、停车场等）开展经营活动所产生的收入，包括但不限于：

利用业主共有物业管理用房开展经营产生的收入；

利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；

利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、自动售卖机等设施所得的收益；

利用业主共有公共场地、围墙、建筑物外立面、道闸、灯箱、电梯轿厢等设置商业广告所得的收益；

利用业主共有的会所、游泳池、健身室等公建配套用房或场地进行租赁或经营产生的收入；

通信运营商利用业主共有场地、设施设立通信设施设备所支付的占地费或场地费收益；

共有物业收益利息、共用设施设备回收残值等其他收入。

共有物业扣除法定税收、能耗、维修、人工等管理运营合理成本后，剩余部分属于业主共有。

二、管理主体与职责

**（一）管理主体**

业主大会（物业管理委员会）成立前：根据《前期物业服务合同》约定，由物业服务企业代为管理的，物业服务企业为公共收益管理主体；未约定的，所属街道社区、居（村）民委员会为公共收益管理主体。

业主大会（物业管理委员会）成立后：公共收益管理主体为小区业主委员会（物业管理委员会）。经业主大会授权，业主委员会（物业管理委员会）可自行经营共有物业，也可委托物业服务企业经营；委托经营的，应在承接物业服务合同中约定经营收益的分配比例。

**（二）职责分工**

**物业服务企业：**

按照合同约定或街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会委托，规范管理公共收益，单独开设公共收益专户，不得与企业其他收支混用。定期向业主公示公共收益收支情况，接受业主监督。

**业主委员会（物业管理委员会）：**

代表业主行使共有物业收益管理权，制定管理制度，确保资金专款专用。

每半年结算并公示公共收益收支情况，接受业主的监督。

**街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会：**

指导和监督共有物业收益资金的管理、使用。

对共有物业收益使用的必要性、规范性进行监督，发现违规行为可要求提交业主大会（物业管理委员会）表决。

**街道办事处（乡镇人民政府）、县区物业主管部门：**

加强对共有物业收益管理的监督指导，组织开展清产核资，建立公共资产、资金清单。

对业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业的违规行为按照《物业管理条例》的相关规定进行查处。

三、共有物业的使用管理

**（一）权利与义务**

物业服务区域内共有物业禁止任何单位、个人进行侵占、处分或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。

**（二）共有物业的使用**

利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规、小区管理规约、本办法的规定，并经本物业服务区域的业主大会表决同意。

业主、物业使用人、物业服务企业应当遵守管理规约及物业服务区域车辆停放、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、管理规约等禁止的行为。

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、规章和本物业服务区域的管理规约，按照有利于物业使用、安全和公平合理原则，正确处理供水、供电、供气、供暖、排水、通行、通风、通讯、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的关系。

**（三）共有物业的管理**

物业服务区域内的共有物业由小区业主大会委托物业服务企业作为共有物业管理人进行管理的，管理事项由委托方与受托方在合同中约定，主要包括：

1.对共有物业服务区域内提供消防安全防范服务，履行消防安全责任，及时发现和消除安全隐患；

2.对共有物业及相关资料物品等进行承接查验；

3.对共有物业设施设备进行维修养护；

4.对共有物业改变使用用途、进行改建或重建，经业主大会决策‌，依法办理有关手续后告知物业服务企业，‌费用由业主承担；

5.利用共有物业从事经营活动，收益按承接服务合同约定分配。

6.其他共有物业的管理。

**（四）服务终止交接**

业主大会在物业服务合同终止后与物业服务企业办理交接时，物业服务单位应当提供共有物业清单，由业主委员会（物业管理委员会）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，并且办理交接手续。

四、资金管理与账户设立

**（一）账户管理**

共有物业收益应单独开户设账，以物业管理区域为单位设立专户，账户名称应与营业执照登记注册备案名称一致，不得使用个人或其他组织名义开户。

业主大会（物业管理委员会）成立前，由物业服务企业或居（村）民委员会开设账户；业主大会（物业管理委员会）成立后，由业主委员会（物业管理委员会）开设账户，并实行 “双 U 盾” 或 “U 盾 + 取款密码” 分离管理，确保资金安全。

**（二）资金缴存与结算**

物业服务企业应在扣除约定服务成本后，将共有物业收益及时交存至专户；业主委员会自行经营的，收益按实际发生进入专户。

共有物业收益管理主体原则上每半年结算一次，每年1月底、7月底前公示上一期收支情况，公示期不少于30日，接受业主监督，并报物业主管部门备查。

**（三）财务核算与审计**

共有物业收益管理主体应按照会计制度进行核算，编制财务报告，鼓励委托第三方会计代理机构代理记账。

业主委员会（物业管理委员会）成立、换届、主任或财务负责人离职，或20%以上业主提议时，应聘请专业机构对共有物业收益进行审计，审计费用从共有物业收益中列支。

五、资金使用与分配

**（一）使用范围**

共有物业收益优先用于补充物业专项维修资金，也可按业主大会决定用于以下支出：

共有物业、共用设施设备的维修、更新、改造费用和保险；

业主大会、业主委员会（物业管理委员会）工作经费（包括换届、选聘物业企业、招标费用等）；

委托第三方的账务记账费、审计费、法务费等；

业主大会决定的其他合理支出（如抵扣物业费、水电公摊费用等）。

**（二）使用程序**

**方案制定：**

由管理主体制定使用方案，明确用途、预算、实施时间等。

**业主表决：**

使用方案需经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并需经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；对改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动的决定，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

备案与实施：使用方案表决通过后，向居（村）民委员会报备，并由管理主体组织实施。

紧急使用：在符合紧急使用房屋专项维修资金的情况下，可优先使用共有物业收益，事后补充表决程序。

**（三）分配比例**

前期物业服务期间，物业服务企业提取的管理成本及比例在《前期物业服务合同》中约定。

业主大会成立后，管理成本比例由业主大会决定，并在合同中明确。

六、监督机制与法律责任

**（一）监督检查**

街道办事处（乡镇人民政府）、县区物业主管部门定期对共有物业收益管理情况进行检查，每年按一定比例开展财务审计。

居（村）民委员会协助监督，对违规行为及时制止并报告。

**（二）信息公示**

共有物业收益收支情况每半年公示一次，内容包括收入明细、支出项目、管理成本、结余金额等。

经营合同、审计报告等重要文件应在小区显著位置公示，接受业主查询。

**（三）法律责任**

物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）未按规定管理、使用共有物业收益的，由县区物业主管部门责令整改；拒不整改的，按照《物业管理条例》第六十三条给予行政处罚。

挪用、侵占共有物业收益的，依法追回资金，并追究相关人员责任；构成犯罪的，移交司法机关处理。

业主对共有物业收益管理有异议的，可向属地街道办事处（乡镇人民政府）、县区物业主管部门投诉，或依法提起诉讼。

七、附则

**（一）实施时间**

本指导意见自发布之日起施行。

**（二）解释权**

本指导意见由市级物业主管部门负责解释。