关于征求《沙坪坝区物业小区公共收益

资金存入物业专项维修资金代管与自管方案（征求意见稿）》意见的公告

为了加强物业小区公共收益资金的管理，维护业主的合法权益，根据《重庆市物业管理条例》和《重庆市物业专项维修资金管理办法》等相关规定，我们研究起草了《关于沙坪坝区物业小区公共收益资金存入物业专项维修资金代管与自管的方案（征求意见稿）》。根据规范性文件制定程序，现予以公布，公开征求社会公众的意见，欢迎各界人士以信函、传真、邮件等书面形式提出意见和建议。征求意见截止时间为2022年8月13日。电子邮箱: 3057333261@qq.com，联系电话:023-65318702。

附件：沙坪坝区物业小区公共收益资金存入物业专项维修资金代管与自管方案（征求意见稿）

（此件公开发布）

重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会 2022年7月14日

附件：

沙坪坝区物业小区公共收益资金

存入物业专项维修资金代管与自管方案（征求意见稿）

为了加强物业小区公共收益资金的管理，维护业主的合法权益，按照《重庆市物业管理条例》和《重庆市物业专项维修资金管理办法》的规定，重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会现将沙坪坝区物业小区公共收益资金存入物业专项维修资金代管与自管的方案通知如下：

一、公共收益定义

物业管理区域公共收益，是指利用物业共有部位、共有设施设备经营所得收入扣除管理服务费用后的收益，主要包括公共场地的车位租金收益、公共区域的广告收益、公共区域设立摊位的租金收益以及其他收益。

二、公共收益资金使用和管理原则

（一）公共收益的账户设置：公共收益自行管理的，公共收益资金应存入业主委员会开立的账户中；公共收益代管的，则应设立单独账目。按年度全部纳入物业专项维修资金（以下简称“专维资金”），经申请可用于全体业主共有部分、共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造。

（二）公共收益的用途

1.主要用途：当出现专维资金余额不足首期交存金额百分之三十时，则小区公共收益账面资金余额按照小区建筑面积占比分摊到户，用于补充专维资金。重庆市沙坪坝区物业专项维修资金管理中心（以下简称“区资金管理中心”）将分摊情况在“沙坪坝区物业维修资金”微信公众号上进行公示，并按照专维资金使用流程进行管理。业主大会另有决议的情况除外。

2.其他用途：若业主大会决定公共收益资金分配方案的，则根据业主大会决定（有关公共收益的管理、使用和分配）进行分配。公共收益资金用于补充专维资金以外用途的，业主大会应当决定其年度预算方案，主要包括支出项目明细、使用审核、公示及决算办法。未经业主大会同意,公共收益支出金额和范围不得超过预算方案。

（三）公共收益的使用监督：物业服务企业、业主委员会应当每半年公布一次公共收益收支情况。物业管理区域内专有部分面积占比百分之二十以上的业主或人数占比百分之二十以上的业主书面对公共收益收支提出异议的,可以根据物业服务合同或者管理规约约定或者经业主大会决定后,在街道办事处、乡(镇)人民政府的指导监督下委托有资质的中介机构进行财务审计,也可以申请物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

三、公共收益资金代管

（一）适用范围：业主大会成立前或者业主大会成立后选择代管的或者业主大会未对公共收益用途作决定的。

（二）首次交纳

1．摸底自查：物业服务企业或业主委员会对小区公共收益资金所得收入、支出、结余是否代管等进行清理，将自查情况向所在地街道办事处、乡（镇）人民政府报告。街镇需尽快完成辖内物业数据统计汇总（附件1），区资金管理中心在2022年10月底之前向各街镇采集相关数据。

2．公示并检查：物业服务企业或业主委员会应将公共收益资金收支情况在小区公示栏中进行公示。并且物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府应当组织开展一次公共收益资金使用和收支情况检查，并将检查情况向全体业主公布。检查结果作为公共收益资金独立账目期初数。物业管理区域的业主无异议的或物业管理区域书面提出异议的业主不满百分之二十的（面积或人数），物业服务企业或业主委员会应当在2022年12月底前向区资金管理中心提交公共收益资金代管申报，同时在申报后十个工作日内将需代管的公共收益资金转入指定代管账户内。

3．首次申报：物业服务企业或业主委员会应当及时申报缴纳公共收益资金（附件2）。

（三）后续缴纳：各物业服务企业或业主委员会应当在每年底对所管理的物业小区发生的公共收益资金进行清算，街道办事处、乡（镇）人民政府每年组织开展一次对公共收益资金使用和收支情况的检查，检查情况应当向全体业主公布。检查结果作为次年公共收益资金缴纳依据。于次年3月底前，一次性缴入区资金管理中心专户（附件3）。

四、自行管理公共收益资金

若业主大会决定公共收益由业主自行管理的，则应当根据业主大会的决定对公共收益进行管理。

（一）自管归集：公共收益应当存入业主委员会账户, 不得以任何个人或者其他组织名义进行管理。业主委员会可以持街道办事处、乡(镇)人民政府出具的业主委员会备案证明到物业所在地的物业专项维修资金专户管理银行开设账户。

（二）补充专维资金：专维资金出现余额不足首期交存金额百分之三十时,公共收益应当首先用于补充专维资金。

附件1：公共收益管理情况汇总表（街镇填报）

附件2：公共收益资金首次代管申请表

附件3：公共收益资金后续代管申请表

附件4：公共收益期初金额公示情况说明

附件5：××小区公共收益资金期初金额检查结果的情况说明

重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会

 2022年5月30日

联系人：赵显亮 联系电话：65318702