

贵阳一《条例》获批为地方性法规

事关房屋专项维修资金管理,将于2024年5月1日起施行

本报讯 近日,贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准《贵阳市房屋专项维修资金管理条例》(以下简称《条例》),自2024年5月1日起施行。这标志着《贵阳市房屋专项维修资金管理使用办法》由原来的政府规章整体上升为地方性法规,这对于推动贵阳市房屋专项维修资金归集管理使用监督的法治化、规范化具有重要意义。

据了解,贵阳市于2018年12月制定了《贵阳市房屋专项维修资金管理使用办法》,对规范和加强维修资金管理发挥了积极作用,实施效果较好。但其中一些有效且需长期适用的制度措施缺乏法律法规依据,因此,将规章内容进一步修改完善整体上升为地方性法规显得十分必要。2022年,市人大常委会将《条例》制定列入年度立法计划审议类项目;2023年4月26日,贵阳市第十五届人民代表大会常务委员会第十次会议通过《条例》;11月29日,贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准《条例》。

《条例》适用于贵阳市行政区域内国有土地范围内商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋、相关配套建筑的房屋专项维修资金的归集、管理、使用和监督。总则部分对立法目的、适用范围、管理原则及职责进行了规定。

按照国家有关部门规章的规定,维修资金在业主大会成立前由住房城乡建设主管部门代管,业主大会成立后决定划转自管的,由业主大会决定的管理单位管理。结合这一管理模式,主要规范了维修资金的专户管理制度、业主大会自管维修资金的划转程序及房屋灭失、房屋买卖合同解除后维修资金的归属。

《条例》规定,维修资金必须专项用于房屋共用部位、共用设备的维修、更新、改造,从多方面规范维修资金的使用:一是明确使用范围和分摊方式,引导、督促正确使用维修资金,对维修资金的属性用途以及房屋共用部位、共用设施设备维修、更新、改造的具体范围作了规定;二是明确业主、业主委员会和物业服务企业可以作为维修资金的使用申请人;三是明确维修资金申请、使用、审核、拨付程序;四是明确维修资金使用的公示制度和业主表决程序;五是明确维修资金紧急使用程序、使用条件和应急使用预案编制等;六是明确维修资金不得使用的情况。

《条例》规定,维修资金属于业主所有,在业主大会决定划转维修资金、维修资金使用方案、维修资金使用应急预案的编制等情形中,需征得业主同意。《条例》按照《民法典》的相关规定,规范了业主表决的程序、业主参与表决和同意的人数要求。

《条例》还对维修资金的监督、法律责任等方面作出了规定。

(贵阳日报融媒体记者 商昌斌)

·链接·

《条例》重要条款梳理解读

房屋专项维修资金被称为房屋“养老金”,是老百姓住有所居、老有所养的重要民生保障。规范和加强维修资金管理,是切实解决人民群众急难愁盼,提升人民群众生活品质和增强获得感、幸福感及安全感的重要内容。这一专项维修资金,该如何交存?如何使用?使用时,该如何申请?怎样监督确保它使用公正合理?……围绕市民关心的问题,记者对《条例》中的一些重要条款进行了梳理。

专项维修资金交存标准是什么?

首期维修资金,按照下列规定计算:

(一)配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋,按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的8%计算;

(二)相关配套建筑和未配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋,按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的5%计算。

建筑安装工程每平方米成本控制价,由市人民政府住房城乡建设主管部门合理确定并适时发布。

专项维修资金谁来管理?

业主大会成立前,或者业主大会成立后未划转自管维修资金的,维修资金由住房城乡建设主管部门或者经开发区管委会代为集中管理,所需工作经费列入同级财政预算予以保障。

市人民政府住房城乡建设主管部门应当按照资金安全、服务优质、科学评估和公平公开的原则,择优选择商业银行作为维修资金的专户管理银行,并向社会公布,依法签订委托管理合同,明确双方权利义务。

住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当按照职责,在专户管理银行开立本行政区域或者管理范围的维修资金专户,以物业管理区域或者幢为单位设账,以房屋门牌号设分账。

业主大会决定划转自管维修资金

的,应当按照前款规定在专户管理银行开立维修资金专户。专户管理银行按照合同约定,负责办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事务。

专项维修资金用于哪些方面?

维修资金专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造,不得挪作他用。

房屋共用部位维修、更新、改造的范围包括下列情形:屋面防水层破损或者渗漏的;楼体外墙雨水渗漏导致外墙内表面浸湿的;地下室、电梯底坑渗漏或者积水的;楼体外墙外装饰层裂缝、脱落或者空鼓率超过国家标准规范的;增加保温层、建筑保温层破损或者脱落,建筑保温不良导致楼体外墙内表面潮湿、结露、结霜或者霉变的;楼梯间、公共走廊的装饰层开裂、锈蚀、起泡、翘皮、脱落或者被污染的;公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙或者院门破损的;公共区域门窗或者窗纱普遍破损的;其他需要维修、更新、改造的情形。

房屋共用设施设备维修、更新、改造的范围包括下列情形:电梯或者其部件需要维修或者更换的;避雷设施设备不能满足安全要求的;楼内排水、排污设施设备故障、损坏、漏水或者锈蚀的;消防设施设备功能障碍,或者其部分设备、部件损坏影响正常使用的;监控设施设备损坏不能正常使用的;非专业经营单位管理的供水设施设备及其部件磨损、漏水或者锈蚀,配电设备部分电缆、电线或者配电箱(柜)元件损坏的;其他需要维修、更新、改造的情形。

有下列情形之一的,严重影响业主人

活,或者危及人身财产安全的,属于该条例规定的紧急情况:电梯故障危及人身安全,或者无法正常使用的;屋面防水层、楼体外墙渗漏和楼体外墙墙面有脱落危险的;专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;非专业经营单位管理的供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断,供电设施设备发生故障造成停电或者漏电的;消防设施设备严重损坏已不具备防火灭火功能的;其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的情形。

专项维修资金如何监督使用?

使用维修资金10万元以上的,应当引入具有资质的第三方机构评审,评审费用由维修资金列支,但业主大会决定不聘请评审机构的除外。

被委托的第三方专业机构应当依照相关法律法规、标准规范和合同约定提供服务,不得伙同使用申请人、施工单位或者其他管理人弄虚作假损害业主合法权益。

维修资金使用和工程施工过程中,分摊列支维修资金的业主可以推荐代表或者聘请专业人员参与全程监督。

住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会在保证维修资金正常使用的前提下,可以将其代管或者自管的维修资金转存专户管理银行定期存款,或者依法购买一级市场新发行的国债并持有到期,不得用于其他投资。禁止将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

市人民政府住房城乡建设主管部门应当建立维修资金公共服务平台将全市维修资金的交存、使用、划转、对账、查询等纳入平台管理。

贵阳日报融媒体记者 商昌斌

省市场监管局公布9起茶叶过度包装典型案例

本报讯 记者从贵州省市场监管局获悉,12月15日,该局公布9起茶叶过度包装典型案例。

此次公布的9起典型案例中,包装成本未遵守限制商品过度包装强制性标准要求的有3起,包装空隙率未遵守限制商品

过度包装强制性标准要求的有6起。市场监管部门均责令被查处当事人改正违法行为。

自开展茶叶过度包装专项治理以来,全省市场监管系统紧盯茶叶过度包装行为,加大宣传引导,强化监管执法,及时纠

正茶叶过度包装行为,有效遏制茶叶过度包装势头。截至目前,共检查茶叶生产经营者6110户,茶叶包装企业609户,下达责令改正通知书90份,查处案件34件,罚款4.97万元。

省市场监管局表示,曝光全省茶叶过

度包装典型案例,是为了持续保持茶叶过度包装整治态势,让茶叶回归商品属性,引导全社会树立简约低碳绿色消费理念,助力节约型社会建设,助推黔茶产业高质量发展。

(贵阳日报融媒体记者 曾秦)