江门市住宅专项维修资金使用申请注意事项

根据实际工作中申请人（方）在申请使用维修资金时容易出现的错误，归纳整理并解析如下：

申请人在资料准备和系统操作时须注意以下事项：

一、请使用360极速浏览器，极速模式登录(http://jmzjj.jiangmen.cn:8000/)江门市物业管理公众服务平台。

二、《维修和更新改造方案》须在小区显著位置公示5个工作日以上，并将《方案》上传至系统立项第一点，公示照片要求有全景图和细节图，全景图要求看到公示环境，细节图要求看到公示内容，并上传至系统立项第四点。

三、《住宅专项维修资金征求业主意见签字表》不要求公示，征询业主意见分为线下表决和线上表决。

1．线下表决：目前有业主签名和短信征询两种方式(以业主签名为主，业主签名有困难的，可用短信征询作补充)。

（1）业主签名要求必须是业主本人签名，代签的须提交书面委托书。

（2）短信征询业主意见的，短信内容可参考以下模板：

**业主，您好！我是雅乐物业管理公司工作人员，因您所在的雅乐花园2幢电梯变频器损坏需要维修，总预算金额为2000元，按照\*\*（方式）分摊，您户分摊金额为\*\*元，现申请使用维修资金支付，征询您的意见，请回复：房号+姓名+电话号码+同意（不同意、弃权）。**

并将《业主意见签名表》和短信截图原图上传至系统立项第二点。

2.线上表决：可参考江门市物业事项表决管理系统操作手册（物业管理公众服务平台-资料下载-江门市物业事项表决管理系统操作手册）。

四、系统立项第三点要求上传维修设备、部位维修图片，上传有关设备、部位维修图片需提供维修前中后相关联的图片。

五、关于表决比例和意见，2021年1月1日后，根据《民法典》执行新的表决比例，参与表决的业主必须有明确的表决意见（同意、不同意、弃权），没有表决意见的视为未参与表决。这里需要注意的一定是，弃权和不同意都必须业主表决，业主未签名的的视为未参与，不能视为弃权或不同意。

六、《维修和更新改造方案》、《工程竣工验收单》、《住宅专项维修资金征求业主意见签字表》需盖申请单位（方）公章后再上传。

七、施工方案（含报价单）上传的是施工工程合同（需附有报价清单），而不是上传《维修和更新改造方案》，请勿混淆。

八、工程竣工后须将竣工验收单在小区显著位置进行公示，公示期不得少于5个工作日。

九、注意各个时间节点：

1.竣工以后申请维修资金的，按照实际时间，合同和报价时间可以在维修和更新改造方案公示之前。

2.维修和申请同时进行的或在维修之前申请维修资金的，一般时间顺序是：报价—制定维修方案并公示方案—征询业主意见—签订合同—施工验收。方案公示5个工作日以上才可以开工，须注意预计开工时间和方案公示时间的先后顺序。

十、施工合同或报价单中的具体报价内容必须具体详细，材料（配件）费和人工费分开，要有具体的单价、数量、合计、总价，必须注明是否含税。更换配件的必须注明品牌和型号。

十一、住宅专项维修资金或维修资金，而不是维修基金。

（签合同的时候特别注意）

十二、在项目发起电子投票前，为保证票数计算准确，需要在物业管理公众服务平台上完善业主信息，确保每间房屋都有业主信息并且尽量准确，没出售的房屋，需要填上开发商信息，请在“江门市物业管理公众服务平台”上发起房屋权属变更业务进行修改，修改后提交致电窗口审核，相应业主产权资料和身份资料（开发商请提交营业执照复印件）的提交请联系主管部门。

蓬江区、江海区的请发到邮箱（jmwxzj@163.com），作为审核的依据。