关于印发《吉安市住宅小区首次业主大会会议筹备经费管理办法》的通知

吉市建字〔2020〕143号

各县（市、区）住建局（房管局）、发改委：

为保障我市住宅小区顺利召开首次业主大会会议，根据《吉安市住宅物业管理条例》等法律法规的规定，制订了《吉安市住宅小区首次业主大会会议筹备经费管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

吉安市住房和城乡建设局 吉安市发展和改革委员会

2020年8月19日

（此件主动公开）

吉安市住宅小区首次业主大会会议

筹备经费管理办法

吉市建字〔2020〕143号

**第一条** 为了加强住宅小区首次业主大会会议筹备经费（以下简称“首次筹备经费”）管理，维护业主的合法权益，根据《江西省物业管理条例》、《吉安市住宅物业管理条例》等法规规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内住宅小区首次筹备经费的缴存、使用和监督管理，适用本办法。

**第三条** 市物业管理主管部门负责全市首次筹备经费的统一监督管理。

各县（市、区）物业管理主管部门负责辖区内首次筹备经费的监督和日常管理工作，负责协调处理相关矛盾纠纷。

**第四条** 首次筹备经费由建设单位依法承担。建设单位应当在办理物业承接查验手续之前，向物业所在的市、县（市）物业管理主管部门指定的专用账户缴存首次筹备经费。市中心城区范围内的首次筹备经费由市物业管理主管部门归集后及时划转至各区物业管理主管部门。

**第五条** 县（市、区）物业管理主管部门应当以物业管理区域为单位，设立首次筹备经费专用账户，做到专户储存，专款专用。

**第六条** 建设单位应当按照物业管理区域规划核准总建筑面积（不含地下建筑面积）每平方米1元的标准缴纳首次筹备经费，单个物业管理区域总费用最高不超过20万元，最低不少于2万元。

**第七条** 市、县物业管理主管部门在办理物业承接查验备案手续时，应当查验建设单位缴存首次筹备经费的情况。

**第八条** 首次筹备经费主要用于首次业主大会筹备及会议期间所需的办公用品、资料印刷、会务、宣传、交通、通讯以及按照有关规定聘请第三方等必要费用的支出。

**第九条** 业主大会筹备组成立后，应当按照本办法第八条的规定制定首次筹备经费预算，向县（市、区）物业管理主管部门申请预支首次筹备经费，提供下列资料:

（一）首次筹备经费申请报告及预算报告；

（二）社区证明材料；

（三）经社区盖章和筹备组组长签字的领款凭证。

县（市、区）物业管理主管部门应当在接到申请后的三个工作日内，核实并划拨首次筹备经费预支款。

申请预支额度一般不超过首次筹备经费总额的80%。

**第十条** 筹备组应当按照经核实批准的预算列支首次筹备经费。需要进行调整的，应当事前征得县（市、区）物业管理主管部门同意。

**第十一条** 业主大会选举产生业主委员会后，筹备组应当将首次筹备经费使用情况，包括经费开支原始单据、预算执行报告等资料移交给业主委员会，并在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。

业主大会未选举产生业主委员会，或业主大会未成立的，筹备组应当将前款资料在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。

业主对公告内容有异议的，可以向筹备组、业主委员会实名提出意见和建议，筹备组、业主委员会应当及时解释说明，协调解决。

**第十二条** 业主委员会选举产生，并向街道办事处（乡镇人民政府）、县（市、区）物业管理主管部门完成备案后，应当及时向县（市、区）物业管理主管部门申请核销首次筹备经费，原筹备组组长和相关成员应当予以协助和配合。

业主大会未选举产生业主委员会，或业主大会未成立的，由筹备组向县（市、区）物业管理主管部门申请核销首次筹备经费。

**第十三条** 县（市、区）物业管理主管部门应当自收到核销申请之日起七个工作日内完成审核。

核定首次筹备经费低于预支额度的，核销申请人应当将差额部分退还至筹备经费专户。核定首次筹备经费超出预支额度的，县（市、区）物业管理主管部门应当向核销申请人拨付超出部分。核定首次筹备经费超出首次筹备经费交存总额的，超出部分由核销申请人自行承担。

**第十四条** 首次筹备经费如有结余的，经业主大会与建设单位协商，可以将结余部分纳入小区业主共有资金账户、用于业主大会换届改选经费或者用于业主组织运行的其他需要。

**第十五条** 非住宅物业管理区域首次筹备经费管理可参照本办法执行。

**第十六条** 本办法自印发之日起施行。