吉首市住宅小区公共收益指导意见

**（征求意见稿）**

**第一条** 为规范吉首市住宅小区公共收益（以下简称公共收益）的管理，有效维护住宅小区业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》《湘西自治州物业管理办法》等法律法规以及文件精神，结合吉首市实际，特制定本指导意见。

**第二条** 公共收益是指利用住宅小区业主专有部分以外的共有部分 （含共用设施设备，以下简称住宅小区共有部分）开展生产、经营、租赁等活动所产生的收益，在扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后获得的收益。

**第三条** 公共收益管理应当坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。小区公共收益属于全体业主或相关业主共有，任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

**第四条** 业主对共用部位、共用设施设备享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务。

**第五条** 利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规和其他的规定，不得擅自改变房屋及设备设施的用途，不得妨碍业主和使用人正常使用物业，不得影响物业使用安全。物业管理用房出租的，应当采用公开招租的方式，经业主大会同意采用其他方式出租的除外。

**第六条** 公共收益的来源

（一）利用业主共用场地、灯箱、单元门、外墙、围墙、道闸等设置户外广告以及利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置室内广告所得的收益;

（二）利用业主共用的物业用房或共同设备用房租赁所得的收益；

（三）利用业主共用道路或场地停放车辆所得的停车费或场地使用费；

（四）利用业主共用场地开展商业活动及投放设施等所得的收益，包括但不限于：公共场地摆摊、引进自助售卖机或快递柜等收取的进场费；

（五）利用全体业主共有的文体设施所得的收益，包括但不限于：全体业主共有的游泳池（馆）、健身室（馆）等公建配套用房或者场地进行租赁或者经营产生的收入；

（六）相关单位支付的归全体业主的违约金、赔偿金、旧设备残值等;

（七）公共收益利息等其他收入；

（八）其他依法属于全体业主的收入。

**第七条** 业主委员会成立前的前期物业阶段，根据《前期物业服务合同》约定公共收益由物业服务企业代为管理的，物业服务企业为公共收益的管理主体，接受街道社区监督；业主委员会成立后，由业主委员会自行管理公共收益，业主委员会为公共收益的管理主体，接受街道社区监督；业主委员会成立后，由业主委员会委托物业服务企业管理公共收益，物业服务企业为公共收益的管理主体，接受街道社区监督；未能成立业主委员会，经业主同意由业主自治组织管理公共收益的，业主自治组织为公共收益的管理主体，接受街道社区监督；若无约定管理主体，或业主对公共收益管理主体有争议，且不能协调的，由街道办事处为公共收益的管理主体。

**第八条** 公共收益管理主体应在管理银行以物业服务项目为单位单独列账，与其他收支区分。管理主体不得以任何个人或其他组织名义开设账户用于公共收益的存放。

**第九条** 街道办事处应指导筹备组、业主委员会将公共收益管理相关条款写入《业主议事规则》《管理规约》。公共收益管理主体应当按照相关管理规约执行。

《管理规约》中公共收益应当明确获取收益范围、归属分配、管理方式、收益用途、账目公布制度、审计审价制度等内容。

《管理规约》中公共收益的修订应当依法经业主大会表决同意。获取收益的相关协议应当经过业主大会同意或者经业主大会授权业主委员会同意，与相关单位签订。

**第十条** 利用全体共有部分获取收益的，应当按照公共收益管理专项规约的约定经过业主大会同意或者经业主大会授权业主委员会同意。利用部分共有部分获取收益的，应当经共同拥有该物业的业主表决同意；但利用部分共有部分的外墙、屋顶从事广告、商业推广等活动的，经共同拥有该物业的业主表决同意后，还应当经业主大会或者经业主大会授权的业主委员会同意。

获取收益的相关协议（合同）应当在小区管理处、公告栏等醒目位置予以公示，协议内容应包含项目利用的物业共用部分具体位置、收益获取来源、收入金额、管理成本、分配方式等内容。

**第十一条** 公共收益项目在经营前，公共收益管理主体应当在小区内就获取收益的相关协议（合同）应当在小区管理处、公告栏等醒目位置予以公示。协议内容应包含项目利用的物业共用部分具体位置、收益获取来源、收入金额、管理成本、分配方式等内容（涉及5万元以上的项目建议进行公开招标确定），公示日期不少于七日，接受业主监督。

签订合同后，公共收益管理主体应在七日内把签订的公共收益合同在小区显著位置进行公示，接受业主监督，公示日期不少于七日。

**第十二条** 公共收益管理主体中止或解散的，旧管理主体应将印章、凭证等资料移交给新管理主体；新管理主体未产生之前，公共收益由街道办事处代为管理。

公共收益管理主体拒不向新管理主体移交公共收益相关资料的，新管理主体可以请求街道办事处、市住保中心协助移交，必要时可请求司法机关介入。

**第十三条** 公共收益主要用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或者补充物业专项维修资金，也可以根据业主大会的决定用于物业管理的其他需要。

**第十四条** 公共收益管理主体为前期物业服务企业和街道办事处代为管理期间，公共收益的百分之七十应当用于补充物业专项维修资金统筹账户，剩余部分可以用于共有物业的维修、更新和改造。

公共收益代为管理期间，由物业服务企业制定公共收益使用方案，提交街道办事处审核备案后实施。若《前期物业合同》《临时管理规约》没有公共收益使用约定条款或涉及《前期物业合同》《临时管理规约》规定外的公共收益使用，街道办事处应当予以明确。

**第十五条** 业主大会成立后，公共收益主要用于补充本小区住宅专项维修资金统筹账户，经业主共同表决同意，公共收益可用于下列支出：

（一）共用部位、共用设施设备的更新、改造、维修养护费用；共用设施设备保险费用；增设小区共用设施设备费用；

（二）小区业主公益活动开展费用；

（三）共用部位、共用设施设备的应急处置费用；

（四）筹备成立召开业主大会和业主委员会工作经费；

（五）业主委员会或监事会等小区管理人员的报酬或补贴；

（六）委托第三方财务记账、审计、招标代理等服务费用；

（七）业主共同决定的其他费用。

业主委员会制定公共收益使用方案，应当提交街道办事处审核备案后实施。

**第十六条**  公共收益应当单独列账，并按规定公布账目。公共收益管理主体应当于每年对公共收益予以结算，并应当在每年第一季度公布上一年的收支公示表，分别张贴于小区管理处、公告栏、每幢出入口等醒目位置予以公布，收支公示表及明细账目及相关合同留存在小区管理处备查，接受业主、街道办事处和市住保中心的监督。

公共收益管理主体应当在公布账目前将盖章的明细账目复印件和相关凭证复印件提交至街道办事处或第三方专业机构审议并公示七日。

业主有异议的，公共收益管理主体应当自受理异议申请的七日内接待业主查询，并出具书面答复意见。答复后仍有异议的，由街道办事处，聘请有资质的第三方审计公司进行审计，费用可从公共收益中支取。

公示无异议后，公共收益管理主体将相关款项转入相应账户，并将相关转账凭证再次向全体业主公告七日。

物业服务企业为公共收益管理主体时，物业服务合同终止之日十日内，物业服务企业应当向业主委员会移交公共收益相关资料，包括凭证、报表、对账单复印件等，并将未入账的公共收益交存至业主大会公共收益账户。

**第十七条** 公共收益管理主体拒不公示、分配公共收益收支情况的，街道办事处应当责令公共收益管理主体改正。物业服务企业为公共收益管理主体的由市住保中心上报市住建局予以处罚；业主委员会、业主自治组织为公共收益管理主体的由街道对相关责任人员提出罢免提议。

**第十八条** 首次业主大会成立之日起三十日内，公共收益管理主体应当向业主委员会移交公共收益及其经营收支账目，业主委员会有异议的，可委托有资质的第三方审计机构进行审计，费用从公共收益中支取。

**第十九条** 业主委员会届满或终止，以及业主委员会主要负责人离职时，应当对业主委员会任期内公共收益收支情况进行审计。离任审计经费从公共收益中支出。

**第二十条** 街道办事处应对公共收益归集、使用和管理加强监督和指导。街道办事处应当聘请第三方对辖区内有公共收益的小区进行审计，每年自行确定抽查对象和抽查比例，每五年全面覆盖一次。审计结束后，公共收益管理主体应及时将审计报告和整改情况在物业服务项目显著位置进行公示。

**第二十一条** 公共收益管理主体有挪用、 侵占公共收益或者其他违法违规行为的，根据国家相关法律法规予以处理，涉及违法犯罪的依法移送司法机关处置。

**第二十二条** 业主发现公共收益管理主体有违反本物业服务项目相关《业主大会议事规则》《管理规约》相关约定的行为，业主可以向属地街道办事处及市住保中心投诉举报，也可以依法向人民法院提起民事诉讼，市住保中心应当为业主提供法律援助，维护业主合法权益。

**第二十三条** 非住宅物业项目、单位院落、无人管理小区等可以产生公共收益的项目参照本指导意见执行。

**第二十四条** 本指导意见自2025年1月1日起施行，由吉首市住房保障中心负责解释，今后国家、省、州有新规定的，从其规定。未尽事宜，按照国家和省、州相关规定实施。

吉首市住房保障服务中心

2024年11月19日

附件：

1、住宅小区公共收益相关法律法规

2、吉首市XXX小区公共收益公示表

3、吉首市XXX住宅小区资产公示表

附件1:

住宅小区公共收益相关法律法规

1.《民法典》第二百七十一条规定，“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”。

2.《民法典》第二百七十四条规定，建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

3.《民法典》第二百七十五条规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

4.《民法典》第二百八十二条规定，建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

5.国务院《物业管理条例》第五十四条规定，利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

6.《湖南省物业管理条例》第五十二条规定，利用物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营的收益属于全体业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要。

7.《湖南省物业管理条例》第七十二条规定，（三）共用部位,是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、地面架空层、走廊通道等。（四）共用设施设备，是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防设施、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等。

附件2

**吉首市XXX小区公共收益公示表**

住宅小区项目：

收支时间： 年 月一 年 月

物业服务企业或业主委员会(盖章): 开户银行： 账户名称：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项** **目** | | **本期发生额**  **(单位：元)** | **合计**  **(单位：元)** | **备注** |
| 一、收入 | 1.物业经营用房收入 |  |  |  |
| 2.公共停车泊位收入 |  |
| 3.广告位收入 |  |
| 4.信号发射基站场地收入 |  |
| 5.智能快递柜场地收入 |  |
| 6.泳池(馆)经营收入 |  |
| 7.文体场所经营收入 |  |
| 8.摆摊设点收入 |  |
| 9.其他收入1(注：) |  |
| 10.其他收入2(注：) |  |
| 11.利息收入 |  |
| 二、支出 | 1.补充物业专项维修资金 |  |  |  |
| 2.业主大会、业主委员会运作 经费 |  |
| 3.物业管理活动第三方费用 |  |
| 4.物业维护费用 |  |
| 5.经营成本 |  |
| 6.税费 |  |
| 7.其他支出1(注：) |  |
| 8.其他支出2(注：) |  |
| 三、本期收支结余 | |  |  | |
| 四、累计收支结余 | |  |  | |

填报人： 联系电话： 填报时间： 年 月 日

**附件3**

**吉首市XXX住宅小区资产公示表**

住宅小区项目： 公示日期： 年 月 日

物业服务企业或业主委员会(盖章):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **类 别** | | **内 容** | **备 注** |
| 一、资产 | 1.物业经营用房(m²) |  |  |
| 1.1物业经营用房坐落 |  |  |
| 1.2物业经营用房坐落 |  |  |
| 2.物业办公用房(m²) |  |  |
| 2.1物业办公用房坐落 |  |  |
| 2.2物业办公用房坐落 |  |  |
| 3.会所(m²) |  |  |
| 3.1会所坐落 |  |  |
| 4.健身房、游泳馆(m²) |  |  |
| 4.1健身房、游泳馆坐落 |  |  |
| 5.公共停车泊位(个) |  |  |
| 6.广告位(个) |  |  |
| 6.1电梯广告(个) |  |  |
| 6.2室外广告(个) |  |  |
| 6.3其他广告(个) |  |  |
| 7.其他资产(个) |  |  |
| 二、资金 | 公共收益结余(元) |  |  |

填报说明：1.各管理主体按实际情况填写，一个项目有多项内容的可自行扩表。

2.对于有多处物业用房、会所等的，应在备注中填写对应坐落的面积。

3.物业用房未区分经营用房和办公用房的，合并表内1.2资产分类类别为“物 业用房(m²) (未区分办公用房和经营用房)”,并自行调整类别序号。