贵阳市房屋使用安全管理条例

　　（2011年10月31日贵阳市第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过　2012年1月5日贵州省第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准根据　2013年3月30日贵州省第十二届人民代表大会常务委员会第一次会议批准的《贵阳市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》修正）

目　　录

**第一章　总则**

**第二章　房屋使用安全监督管理**

**第三章　房屋安全鉴定**

**第四章　危险房屋治理和白蚁防治**

**第五章　法律责任**

**第六章　附则**

**第一章**　**总**　**则**

第一条 为了加强房屋使用安全管理，保障公共安全和公民、法人以及其他组织的人身财产安全，根据有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内合法建造房屋的安全使用和相关监督管理活动。

本条例所称的房屋使用安全管理，是指为了保障房屋结构使用安全而进行的管理活动，包括房屋使用安全监督、房屋安全鉴定、危险房屋治理和白蚁防治管理。

房屋的消防安全和设施设备使用安全管理，按照有关的法律法规执行。

第三条 房屋使用安全管理应当遵循预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 市人民政府住房和城乡建设行政主管部门主管全市房屋使用安全管理工作。区、县（市）人民政府住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内房屋使用安全管理工作。

规划、城管、价格、质监等有关部门，按照职责协同做好房屋使用安全管理工作。

第五条 住房和城乡建设行政主管部门应当加强房屋使用安全监督管理，建立健全房屋使用安全管理制度，宣传房屋使用安全知识，及时制止和查处危害房屋使用安全的行为。

住房和城乡建设行政主管部门应当设立房屋使用安全举报投诉电话，并且向社会公布。

第二章 房屋使用安全监督管理

第六条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。房屋属于国家或者集体所有的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人（以下简称房屋责任人）。

房屋责任人可以与房屋使用人就房屋使用安全有关事项进行约定。

第七条 房屋开发建设单位在房屋交付使用时，应当向房屋买受人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书等文件，明确告知买受人房屋的性能指标、保修单位、保修范围与期限等事项。

房屋开发建设单位，应当按照法律法规规定以及合同的约定，承担保修期间房屋质量缺陷的保修和治理责任。因房屋质量问题造成买受人损失的，依法予以赔偿。

第八条 房屋责任人和使用人应当按照房屋的设计用途使用房屋，保障房屋的整体性和结构安全。

禁止下列影响房屋使用安全的行为：

（一）损坏或者擅自改变房屋的承重结构、主体结构；

（二）在承重墙上增开门窗或者扩大原有门窗尺寸；

（三）将没有防水措施的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户卧室、起居室（厅）和厨房上方；

（四）降低底层房屋地面标高或者挖掘地下室；

（五）在屋顶或者屋侧违法搭建建筑物、构筑物；

（六）在楼板、阳台、露台、屋顶超荷载铺设材料或者堆放物品，在室内增设超荷载分隔墙体；

（七）法律法规规定的其他危害房屋使用安全的行为。

第九条 乡、镇人民政府、社区服务管理机构、物业服务企业应当加强对其辖区内或者服务区域内房屋使用安全的日常监督，发现危害房屋使用安全的行为，应当予以制止，并且及时向住房和城乡建设行政主管部门报告。

第十条 实行物业服务管理的，房屋责任人、使用人在装饰装修房屋前，应当告知物业服务企业。

物业服务企业应当将装饰装修中的禁止行为和注意事项，书面告知房屋责任人、使用人以及装饰装修人。

第十一条 房屋责任人、使用人装饰装修房屋不得影响毗连房屋的使用安全以及房屋共有部位的使用和修缮。

第十二条 住房和城乡建设行政主管部门应当会同相关部门定期对学校、幼儿园、医院、宾馆、饭店、商场、体育以及会议场馆、娱乐场所等人员密集场所进行重点检查。发现房屋使用安全隐患的，应当及时通知房屋责任人限期进行修缮、治理，维护公共安全。

第十三条 学校、幼儿园、医院、宾馆、饭店、商场、体育以及会议场馆、娱乐场所等人员密集场所房屋责任人，应当定期对房屋的使用安全进行检查，做好检查记录，建立房屋使用安全档案，及时将每次检查情况报所在地住房和城乡建设行政主管部门备案。

第十四条 房屋责任人应当承担房屋修缮责任，保证房屋的使用安全。

房屋责任人与房屋使用人就房屋修缮另有约定的，从其约定。

对共有部位进行修缮时，相关房屋责任人、使用人应当予以配合。

第十五条 进行隧道、开挖深基坑、采掘、爆破等工程施工，可能影响周边房屋安全的，施工单位应当采取安全防范措施，消除隐患。造成周边屋损坏的，施工单位应当立即停止施工，予以修复，并且依法予以赔偿。

第十六条 因供水、供电、供气、供热、排水、通讯等需要在房屋上施工的，施工单位应当书面告知相关房屋责任人、使用人、物业服务企业，因施工造成房屋损坏的，施工单位应当予以修复，并且依法予以赔偿。

第三章 房屋安全鉴定

第十七条 房屋安全鉴定由依照国家规定设立的房屋安全鉴定机构负责，其作出的房屋安全鉴定结论，是认定房屋安全状况和使用状况的依据。

房屋安全鉴定机构接受房屋安全鉴定委托后，应当按照国家有关规定、规范和标准对房屋安全进行鉴定，出具鉴定报告并且不得收取鉴定费用。

房屋安全鉴定机构对出具的鉴定结论承担责任。

第十八条 下列情形，应当委托房屋安全鉴定机构进行鉴定：

（一）房屋超过设计使用年限仍继续使用的；

（二）房屋地基基础、墙体或者其他承重构件有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等危险状况的；

（三）进行隧道、开挖深基坑、采掘、爆破、供水、供电、通信等工程施工，造成房屋损坏的。

前款第一项、第二项房屋的鉴定，由房屋责任人委托；第三项房屋的鉴定，由施工单位委托。施工单位未委托的，房屋责任人可以申请住房和城乡建设行政主管部门责令其限期委托。

第十九条 因房屋租赁、抵押、出让、交换等活动，对房屋使用安全有要求的，当事人可以委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。

第二十条 有本条例第十八条规定情形之一，房屋责任人或者施工单位未委托进行房屋安全鉴定的，住房和城乡建设行政主管部门应当通知其限期委托鉴定；拒不委托鉴定，并且可能危及公共安全的，住房和城乡建设行政主管部门可以委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。

第四章 危险房屋治理和白蚁防治

第二十一条 房屋经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在鉴定报告中提出处理建议，并且在作出鉴定报告后3日内通知鉴定委托人，同时报住房和城乡建设行政主管部门备案。

住房和城乡建设行政主管部门应当在接到备案报告后3日内，向房屋责任人发出危险房屋通知书，督促、指导其对危险房屋进行治理。

第二十二条 房屋责任人应当根据鉴定报告，对危险房屋分别采取下列治理措施：

（一）处理使用，适用于采取适当技术措施后，可以解除危险的房屋；

（二）观察使用，适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但是需继续观察的房屋；

（三）停止使用，适用于已无维修价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋；

（四）整体拆除，适用于整幢危险并且已无维修价值，需立拆除的房屋。

危险房屋是异产毗连房屋的，各房屋责任人应当按照国家有关规定，共同履行治理责任。

第二十三条 危险房屋在采取排险措施时，需要危险房屋使用人迁出的，房屋使用人应当及时迁出避险。

危险房屋在治理期间，未恢复正常使用前，不得进行装饰装修、出租、出借或者用作周转房。

第二十四条 新建、改建、扩建、装饰装修房屋，鼓励进行白蚁预防处理。

学校、幼儿园、医院、宾馆、饭店、商场、体育以及会议场馆、娱乐场所等公共建筑建设工程和对文物保护单位的建筑物、构筑物进行修缮，应当进行白蚁预防处理。

发现白蚁危害的，房屋责任人、使用人应当向白蚁防治机构报告，白蚁防治机构及时进行白蚁灭治。

第五章 法律责任

第二十五条 房屋责任人、使用人有本条例第八条第二款规定情形之一的，由住房和城乡建设行政主管部门或者有关行政管理部门责令改正，恢复原状，处2000元以上5000元以下罚款；情节严重的，处5000元以上5万元以下罚款。

第二十六条 房屋责任人违反本条例第十三条规定不建立房屋使用安全档案或者不将房屋使用安全检查情况报住房和城乡建设行政主管部门备案的，由住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，可以处1万元以上3万元以下的罚款。

第二十七条 施工单位违反本条例第十五条、第十六条规定，不采取安全防范措施施工，或者造成房屋损坏不予修复的，由住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，处2万元以上10万元以下的罚款。

第二十八条 房屋安全鉴定机构违反本条例第十七条第二款规定，提供虚假鉴定报告的，由住房和城乡建设行政主管部门没收其违法所得，处1万元以上5万元以下罚款。

第二十九条 房屋责任人、使用人违反本条例第二十三条第二款规定，将危险房屋出租、出借、用作周转房或者进行装饰装修的，由住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，对个人处5000元以上2万元以下的罚款；对单位处2万元以上10万元以下的罚款。

第三十条 住房和城乡建设行政主管部门及其工作人员，在房屋使用安全管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分。

第六章 附　则

第三十一条 本条例中下列用语的含义为：

（一）房屋安全鉴定，是指对房屋结构的安全状况和使用状况进行鉴别、评定；

（二）危险房屋，是指结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

第三十二条 本条例自2012年3月1日起施行。