### 沈阳市建筑工程保修条例

（1996年9月26日沈阳市第十一届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过 1996年11月30日辽宁省第八届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准 根据2006年4月27日沈阳市第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2006年5月26日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准《关于修改〈沈阳市建筑工程保修条例〉的决定》修正）

第一条 为了加强建筑工程质量管理，维护建筑工程所有者和使用者（以下称用户）的合法权益，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新建、改建、扩建的工业建筑和民用建筑及构筑物的保修。

第三条 市建设行政主管部门对本市建筑工程保修实施统一监督管理。市和区、县（市）工程质量监督部门具体负责建筑工程保修的监督管理。

第四条 建筑工程实行质量保修制度。坚持建设单位对用户负责、施工单位对建设单位负责的原则。建筑工程保修期限内，出现质量问题，施工单位或者建设单位（以下称责任单位）必须及时无偿保修，保证质量。经国家有关部门认定的鉴定单位鉴定，出现影响使用、安全的结构质量问题，保修责任不受保修期限的限制。用户因工程质量问题造成损害的，按照有关法律规定予以赔偿。

第五条 建筑工程竣工验收后，建设单位应当向用户提供《质量保证书》，住宅工程在交付使用时，还应当同时提供《房屋使用说明书》，防止使用不当，造成质量问题。

第六条 建筑工程保修的范围和期限：（一）土建工程：阳台窗台漏水；室内地面空鼓、起沙和开裂；内外墙及天棚粉饰装修开裂、起鼓和脱落；门窗变形、开关不灵；油漆、涂料脱皮；台阶排水坡断裂、沉陷等，保修期为2年；（二）电气管线、上下水管道安装工程：上水管道渗漏；下水管道倒坡、堵塞及渗漏；电器安装不符合标准，保修期为2年；（三）建筑装修工程保修期为2年；（四）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏工程，供热、供冷工程等工程的保修期，按照国家有关规定执行；其他项目的保修期，按照建设单位和施工单位签订的合同规定执行。施工单位对建筑工程的保修期限按照国家有关规定执行；建设单位对用户的保修期限自用户取得准住通知单之日起计算。

第七条 由于地震、洪水、台风等不可抗力造成的工程质量问题及使用者拆、改、修和使用不当造成的工程质量问题，不属于工程保修范围。

第八条 建筑工程保修期间，用户有权对建筑工程质量问题向责任单位提出保修和赔偿的要求，也可以向建筑工程质量监督部门投诉。

第九条 市、区、县（市）工程质量监督部门应设专人接待、登记用户的投诉，查明原因，明确责任，必要时组织鉴定，及时通知有关责任单位保修，并实施监督。

第十条 责任单位在接到用户保修要求或工程质量监督部门的保修通知后，必须在三日内派人到现场核查情况，确属工程保修范围内的，与用户共同确定保修内容，并在十五日内予以保修。工程保修中，用户应当给予配合。

第十一条 保修项目的质量应当符合国家的规范、规程、标准和原设计图纸的要求。

第十二条 建筑工程在规定的保修期限内，因建设、勘察设计、施工、监理、检测等造成的质量问题，由责任方承担相应的质量责任，负担维修费用。责任单位被解散、撤销、宣告破产而终止的，保修由其主管机关负责实施；责任单位分立、合并或其他变更的，保修责任由变更后的单位承担。

第十三条 在保修期内，因建筑材料、构配件不合格导致的质量问题，有关单位按下列规定承担质量责任，负担维修费用：（一）属于施工单位采购的，由施工单位承担质量责任；（二）属于建设单位采购的，由建设单位承担质量责任；（三）属于工程质量检测单位提供虚假或错误检测报告的，由工程质量检测单位承担质量责任。

第十四条 建筑工程实行保修抵押金制度。在建设单位组织建筑工程竣工验收之前，施工单位应当按照本条例第十五条规定的标准，将保修抵押金存入工程质量监督部门在银行开设的专门账户，或者由建设单位从工程结算价款中一次性划拨存入。工程质

量监督部门对保修抵押金的存入、使用、退还实施统一监督管理。

第十五条 建筑工程保修抵押金存入标准：（一）住宅工程按工程造价的3%；（二）工业与公共建筑按工程造价的1.5%；（三）其他工程按建设单位与施工单位在合同中确定的比例。

第十六条 建筑工程保修抵押金实行专款专用，任何单位和个人不得挪用。

第十七条 工程保修期满，建筑工程保修抵押金应按下列规定退还：（一）在工程保修期内，未出现属于施工质量问题，或虽已出现，但施工承包单位已按规定进行维修，并经验收合格，抵押金的本金和利息退还施工单位；（二）属于施工承包单位责任，但建设单位未与施工承包单位协商，也未经市工程质量监督部门同意，擅自委托其他单位维修的，维修费由建设单位承担，保修期满，保修抵押金和利息仍退还施工单位；（三）施工承包单位已终止或变更的，按第十二条第二款规定执行，费用从保修抵押金中支付。

第十八条 建筑工程竣工验收后，建设单位不按照本条例规定向用户提供《质量保证书》，住宅工程在交付使用时，不同时提供《房屋使用说明书》，因使用不当造成质量问题的，由建设单位负责保修，并补发《房屋使用说明书》和《质量保证书》。

第十九条 建筑工程在保修期内出现质量问题，责任单位不按本条例规定保修的，由工程质量监督部门责令改正；未改正的，工程质量监督部门应当组织其他单位维修，维修费用从责任单位存入的保修抵押金中支付。

第二十条 对工程质量责任发生纠纷的，当事人可以协商解决，可以由建设行政主管部门调解解决，也可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第二十一条 建设行政主管部门工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位和上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十二条 妨碍建设行政主管部门工作人员执行公务，由公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚法》给予处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十三条 当事人对行政处罚不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十四条 本条例自1997年1月1日起施行。