

【发布单位】宁波市人民政府
【发布文号】宁波市人民政府令164号
【发布日期】2009-05-05
【生效日期】2009-07-01
【失效日期】-----
【所属类别】地方法规
【文件来源】[宁波市](#)

宁波市高层多业主建筑消防安全管理规定

(宁波市人民政府令164号)

《宁波市高层多业主建筑消防安全管理规定》已经2009年4月27日市人民政府第53次常务会议讨论通过，现予发布，自2009年7月1日起施行。

市长

二〇〇九年五月五日

宁波市高层多业主建筑消防安全管理规定

第一章 总则

第一条 为加强高层多业主建筑消防安全管理，落实消防安全责任，预防和减少火灾，保护人民生命和财产、维护社会公共安全，根据《[中华人民共和国消防法](#)》、《物业管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称高层多业主建筑（以下简称建筑）是指有两个及两个以上业主的下列建筑：

- （一）十层及十层以上的居住建筑（包括首层设置商业服务网点的住宅）；
- （二）建筑高度超过24米的公共建筑。

第三条 建筑消防安全管理，贯彻预防为主、防消结合的方针，按照政府统一领导、部门依法监管、业主全面负责、公民积极参与的原则，实行消防安全责任制，建立健全社会化的消防工作网络。

第四条 公安机关负责建筑消防安全工作的监督管理，并由公安机关消防机构具体负责实施。

建设、规划、城市管理、安全生产、质监、工商等部门按照各自职责，协同做好建筑消防安全管理工作。

各部门要加强对归口行业以及直接管理单位的消防安全工作检查指导，及时督促整改火灾隐患，依法履行消防安全职责。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府协助相关职能部门开展建筑消防管理，指导、支持和帮助村民委员会、居民委员会开展群众性的消防工作。

第二章 建筑消防安全责任人

第六条 业主是建筑公共消防安全工作的责任人。

业主可以成立消防安全组织，开展群众性自防自救工作。

第七条 建筑的公共消防安全工作应当实施统一管理。

建筑交付前，建筑公共消防安全工作由开发建设单位负责。

建筑交付后，业主可自行统一管理，也可委托物业服务企业或专业消防技术服务机构统一管理建筑公共消防安全工作（统一管理的业主、物业服务企业、专业消防技术服务机构以下统称统一管理单位）。

第八条 业主委托他人实施管理的，应当签订书面合同，将公共消防安全管理工作纳入合同内容，明确双方权利、义务及违约责任。

受委托管理单位应当严格按照合同约定，对管理区域内的消防公用部位和消防共用设施设备进行维护管理，提供消防安全防范服务。

受委托管理单位接受委托时，应当与业主或建设单位办理消防资料、消防设施设备验收移交手续。

第九条 实行承包、租赁或者委托经营、管理的，业主提供的建筑物（场所），应当符合消防安全要求。

当事人应当在订立的合同中依照有关规定明确各方的消防安全责任；未签订合同或消防安全责任约定不明确的，公共消防安全责任由业主承担。承包、租赁或者委托经营、管理的单位在其使用、管理范围内履行消防安全职责。

第三章 建筑消防安全管理

第十条 业主除遵守国家法律法规、规章以外，还应履行下列消防安全责任：

- （一）遵守建筑公共消防安全管理规约；
- （二）及时落实建筑火灾隐患整改措施，按规定缴纳整改所需资金；
- （三）委托有关单位对公共消防设施进行定期检查、维护、保养。

第十一条 统一管理单位应履行下列建筑消防安全管理责任：

- （一）制定消防安全管理制度，组织防火检查、巡查，及时消除火灾隐患；
- （二）定期组织公共消防设施的维护保养，确保完好有效；
- （三）组织开展消防安全宣传教育，制定灭火和应急疏散预案并开展演练；
- （四）劝阻、制止业主、使用人影响消防安全的行为，并及时报告辖区公安消防机构；
- （五）建立完善建筑消防档案，妥善保管建筑消防设计审核、验收资料、消防设备设施等资料；
- （六）法律、法规、规章规定的其他消防安全职责。

第十二条 业主应当服从统一管理单位的消防安全管理工作，并可对其实施消防安全管理的情况进行监督。

第十三条 统一管理单位应当按照公安部建筑消防设施的维护管理要求，定期实施建筑消防设施检查，并填写检查记录。

第十四条 对建筑消防设施存在的问题和故障，统一管理单位应当及时解决；建筑消防设施因改造或检修必须停用时，统一管理单位应当采取相应的应对措施并报告当地公安机关消防机构。

对建筑消防设施故障及消除情况，统一管理单位应当建立报告和登记制度。

第十五条 高层建筑的消防控制室实行24小时专人值班制度。自动消防系统的操作人员应按规定持证上岗，遵守消防安全操作规程，掌握消防控制室管理及应急程序，及时发现并准确处置火灾和故障报警。

第十六条 配置火灾自动报警系统的建筑，应当按规定与辖区内城市火灾自动报警远程监控系统联网。

第十七条 影剧院、宾馆、饭店、公共娱乐场所等人员密集场所应按标准配备缓降器、软梯、救生袋和防毒面具等避难救生设施。

第十八条 业主和使用人在实施建筑内部装修前，应事先告知统一管理单位。统一管理单位应当将装修中的禁止行为和注意事项告知业主和使用人。

建筑内部装修不得擅自改变内部结构、改动防火分区和消防设施、降低装修材料的燃烧性能等级。

第十九条 业主和使用人应当保障疏散通道、安全出口畅通，设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，保持防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明、机械排烟送风、火灾事故广播等设施处于正常状态。

第二十条 任何单位、个人不得有下列影响建筑消防安全的行为：

- （一）妨碍消防共用部位的正常使用，损坏和擅自挪用、拆除、停用消防设施、器材；
- （二）堵塞、锁闭消防安全疏散走道、疏散楼梯和安全出口；
- （三）擅自分隔、占有2家以上单位共用的疏散设施，或者其他影响其正常使用的行为；
- （四）在建筑物的消防登高场地设置妨碍登高消防车操作的停车场、绿化、架空管线等；
- （五）占用、堵塞消防车道；
- （六）在建筑内储存罐（瓶）装液化石油气；
- （七）设置的户外广告牌改变建筑防火分区、影响建筑防烟排烟；
- （八）其他妨碍建筑消防安全的行为。

第四章 部门监管与服务

第二十一条 公安机关消防机构应当加强对建筑消防安全工作的监督检查，建设部门应当加强对建筑活动和物业服务活动的监督管理，及时预防和避免火灾事故的发生。

公安机关消防机构、建设部门应当加强对有关建筑消防从业人员的培训，通过培训服务外包、接受业务咨询、开展业务指导等方式，提高建筑消防从业人员的业务素质和工作技能。

第二十二條 公安機關消防機構應依法開展消防設計審核、消防驗收、消防安全檢查；及時受理消防違法行為舉報、投訴，督促火災隱患的整改。

第二十三條 公安機關消防機構應指導統一管理單位加強建築消防安全的應急救援演練。統一管理單位每半年至少應組織1次應急疏散演練。

第二十四條 建築內有公眾聚集場所的，該場所在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位應向場所所在地公安機關消防機構申請消防安全檢查。

公安機關消防機構應自受理申請之日起10個工作日內，根據消防技術標準和管理規定，對該場所進行消防安全檢查。未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的，不得投入使用、營業。

第二十五條 公安機關消防機構應將發生火災可能性較大以及發生火災可能造成重大的人身傷亡或者財產損失的單位，確定為本行政區域內的消防安全重點單位，並由公安機關報本級人民政府備案。

消防安全重點單位應按照規定及公安消防機構的要求，履行消防安全職責；公安機關消防機構應加強監督檢查。

第二十六條 對存在重大火災隱患的建築，公安機關消防機構應通知業主、使用人和統一管理單位立即採取措施消除隱患；不及時消除隱患可能嚴重威脅公共安全的，公安機關消防機構應依照規定對危險部位或者場所採取臨時查封措施。

業主、使用人和統一管理單位應按相關規定和公安消防機構的要求及時做好整改工作；對確實無力整改的，當地政府可以組織或者責成有關部門、單位採取措施，予以整改。

第二十七條 對存在重大火災隱患的建築，公安機關消防機構應在該建築及媒體上予以公布，並抄告當地建設部門，建設部門應及時在房產交易與權籍管理中心公布。

重大火災隱患整改並檢查合格後，公安機關消防機構應及時撤銷或者通知建設部門撤銷原有信息。

第二十八條 建築公共消防安全設施設備維修、檢測、更新或改造等所需經費，按照《浙江省物業專項維修資金管理辦法》和市政府有關規定執行。

未設立專項維修資金的，由業主按照約定承擔；沒有約定或者約定不明確的，由業主按照專有部分占建築物總面積的比例確定。

第二十九條 建設部門和公安機關消防機構應加強對統一管理單位履行消防安全管理職責的情況進行監督檢查，對檢查中發現的問題，應及時提出意見並督促其限期整改。

第五章 法律責任

第三十條 單位和個人有違反本規定的行為，《中華人民共和國消防法》已有罰款或責令停止施工、停止使用、停產停業等處理規定的，由公安機關消防機構按其規定執行。

第三十一條 單位和個人違反本規定，有不履行消防安全管理責任或者影響建築消防安全行為的，由公安機關消防機構責令改正。

第三十二條 建設、規劃、城市管理、安全生產、質監、工商等部門按照各自職責，對違反本規定的行為依法實施處罰。

第三十三條 有關行政主管部門在建築消防安全管理工作中未履行本規定職責的，應承擔相應責任，其工作人員有濫用職權、玩忽職守、徇私舞弊等行為的，依法給予行政處分；情節嚴重，構成犯罪

的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十四条 本规定所称业主，是指房屋的所有权人。

本规定所称使用人，是指房屋的承包、承租或受委托经营人(单位)。

本规定所称消防共用部位，包括：消防车道、消防登高场地、疏散走道、楼梯、消防前室等。

本规定所称消防共用设施设备，包括：用于火灾报警、灭火救援、安全疏散、防火分隔、防烟排烟的公共设施及其配套使用房屋。

第三十五条 其他建筑的消防安全管理可参照本规定执行。

第三十六条 本规定自2009年7月1日起施行。

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体，本文仅供参考。如需引用，请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘](#) | [法律公告](#) | [建网须知](#) | [宣传先进](#) | [档案数字化](#) | [本网公告](#) | [软件著作权](#) | [总编辑](#)

京ICP证080276号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)

中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权，禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2010 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited