

宁波市出租房安全管理条例

(2023年11月1日宁波市第十六届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过
2023年11月24日浙江省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

宁波市第十六届人民代表大会常务委员会公告 第11号

《宁波市出租房安全管理条例》已报经浙江省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议于2023年11月24日批准,现予公布,自2024年3月1日起施行。

宁波市人民代表大会常务委员会
2023年12月6日

目录

- 第一章 总则
- 第二章 消防安全管理
- 第三章 租赁和治安安全管理
- 第四章 监督管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强出租房安全管理,保护公民、法人和其他组织的人身财产安全,维护公共安全和社会秩序,根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国安全生产法》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内出租房的消防、治安、租赁等安全管理及其监督活动,适用本条例。

本条例所称出租房,是指出租人交付承租人使用、收益,承租人支付租金,用于居住、生产经营的房屋。

第三条 出租房安全管理遵循安全第一、源头预防、强化监管、综合治理的原则,落实出租人、承租人出租房安全管理主体责任,构建出租房安全监管责任体系和安全风险隐患排查治理机制。

第四条 市和区(县、市)人民政府应当加强对出租房安全管理工作的组织领导,保障出租房安全管理工作相关经费,推进出租房安全管理规范化、数字化建设,建立由公安、消防救援、住房和城乡建设、应急管理、自然资源和规划、综合行政执法、经济和信息化、商务、财政、农业农村等部门参加的出租房安全管理综合协调机制,统筹协调有关部门和单位制定、落实出租房安全管理工作计划以及出租房安全管理工作中的重大事项,具体协调工作由公安机关牵头。

第五条 消防救援机构负责实施出租房消防安全监督管理,依法开展出租房消防安全监督检查和处置,按照规定做好火灾隐患排查整改、重大火灾隐患报告和通报等工作。

公安机关负责出租房治安管理,按照规定做好居住出租房屋出租登记、治安宣传教育、出租房日常巡查、定期走访以及治安安全检查和处置。

住房和城乡建设部门负责出租房租赁、房屋结构安全监督管理,按照规定做好房屋租赁登记备案、出租房装修安全监管、用于出租的自建房质量安全检查和处置等工作。

应急管理部门对出租房的消防安全工作依法实施监督管理,对职责范围内生产经营出租房出租人、承租人履行安全生产主体责任情况开展检查和处置,并指导、督促负有安全生产监督职责的其他部门开展生产经营出租房安全隐患排查治理工作。

自然资源和规划、经济和信息化、商务、财政、农业农村、大数据、综合行政执法等主管部门按照各自职责做好出租房安全监管的相关工作。

第六条 镇(乡)人民政府、街道办事处按照职责对本辖区内出租房安全的日常管理开展监督检查,协助有关部门履行出租房安全监管管理职责。

村(居)民委员会依法组织村(居)民开展出租房安全管理相关自治活动,协助有关部门和镇(乡)人民政府、街道办事处实施出租房安全监管管理。

第七条 出租人、承租人是出租房安全管理责任主体,应当遵守出租房安全管理规定,订立安全管理协议或者在租赁合同中明确安全管理职责,落实出租房安全防范和日常检查工作,及时消除或者报告安全隐患,积极配合相关部门做好出租房安全监管管理工作。

第八条 市和区(县、市)人民政府及其相关部门、镇(乡)人民政府、街道办事处、村(居)民委员会应当定期开展出租房安全宣传教育活动,提高公民的安全意识。

广播、电视、报刊、网站等媒体应当定期开展出租房安全公益宣传教育活动,普及出租房安全知识。

第二章 消防安全管理

第九条 出租房应当符合法律、法规和相关消防技术标准规定的消防安全要求,包括:

(一)疏散通道、安全出口、逃生窗等的设置应当符合国家、省消防技术标准的相关要求;

(二)建筑外窗不得设置影响逃生疏散和灭火救援的障碍物,确需安装金属栅栏等设施的,应当便于从内部开启;

(三)建筑外墙装饰装修、建筑屋面使用以及广告牌等设施的设置,不得影响防火、逃生和灭火救援;

(四)按照规定配备必要的灭火、逃生器材;

(五)其他消防安全要求。

居住出租房不得与生产、储存、

经营易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内,并应当与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离;与生产、储存、经营其他物品的场所设置在同一建筑物内的,居住部分与非居住部分应当按照消防技术标准要求进行防火分隔,并分别设置独立的楼梯等疏散设施。

第十条 禁止出租人、承租人实施下列不符合消防安全要求的行为:

(一)违反消防安全要求分割房屋;

(二)占用、堵塞、封闭出租房所在建筑的疏散通道、安全出口,占用防火间距;

(三)违反规定在出租房所在建筑的公共部位堆放可燃物;

(四)违反规定在出租房内生产、储存、经营、使用易燃易爆等危险品;

(五)遮挡、损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、消防器材;

(六)法律、法规规定的其他危害消防安全的行为。

第十一条 出租房内应当使用合格的燃气燃烧器具,禁止在不具备安全条件的场所使用燃气。

出租人应当为出租房安装具有短路保护、过负荷保护和漏电保护功能的装置,电线、电缆应当采用阻燃材料穿管保护,提供的电器产品应当符合安全技术标准。出租人、承租人应当依法安全用电,不得私拉乱接电线,超负荷用电或者实施其他危害用电安全的行为。

出租房的疏散通道、楼梯间、安全出口等影响消防通道畅通的区域,不得停放电动自行车或者为电动自行车及其蓄电池充电。

第十二条 出租房的疏散通道、安全出口数量不足、严重堵塞,已不具备安全疏散条件的,或者出租房内违反规定生产、储存、经营、使用易燃易爆等危险品的,出租人、承租人应当立即消除安全隐患;不及时消除安全隐患可能严重威胁公共安全的,消防救援机构应当依法对危险部位或者场所采取临时查封措施,并报告本级人民政府。

第十三条 居住人数较多的出租房,除符合本条例第九条规定外,还应当符合下列规定:

(一)按要求配备火灾探测报警装置、燃气泄漏报警装置和应急照明,并设置疏散指示标志,在醒目位置张贴应急疏散路线图;

(二)使用明火的,居住区域与使用明火区域应当进行有效分隔;

(三)按照规范设置集中或者相对的电动自行车停放、充电场所;

(四)法律、法规和相关消防技术规范规定的其他要求。

居住人数较多的出租房出租人应当建立安全管理制度,确定管理人员,组织承租人定期开展安全疏散演练。

居住人数较多的出租房,是指在用于出租的商品房同一套间内同时设置十个以上出租床位,或者在其他居住出租房的单独建筑内同时设置十个以上出租床位的。

第十四条 生产经营出租房出租前,出租人应当确保其出租的厂房、仓库、经营场所以及相关设施、设备符合规定的消防安全条件并与相应的火灾危险性类别相匹配。

生产经营出租房的出租人发现承租人擅自改变生产、储存、经营物品的种类,且改变后生产、储存、经营物品的火灾危险性类别高于厂房、仓库、经营场所原设计火灾危险性类别时,应当督促承租人及时整改,并报告有关部门。

出租人提供的同一生产经营出租房有两个以上出租人、承租人的,其平面布局、防火分隔、安全疏散、消防设施等应当符合国家工程建设消防技术标准。

第十五条 生产经营出租房的承租人除遵守本条例第十条、第十一条规定外,还应当履行下列消防安全管理职责:

(一)落实消防安全责任制,确定消防安全管理人员;

(二)加强用火、用电、用油、用气安全管理,不得在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火;

(三)确保出租房内设置的生产经营活动场所以及办公室、休息室等场所符合相关消防技术标准;

(四)定期对消防设施、消防器材进行检查和维护保养,按照规定制定灭火和应急疏散、处置预案,组织有针对性的消防演练;

(五)法律、法规规定的其他消防安全管理职责。

第十六条 同一生产经营出租房有两个以上出租人、承租人的,应当明确各方消防安全责任,并确定

统一管理人,对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道实施统一管理。各出租人、承租人对其专有部分消防安全负责,对共用部分的消防安全共同负责。聘请物业服务企业作为统一管理人的,物业服务企业应当按照合同约定提供消防安全管理服务。

出租人应当统筹协调承租人、统一管理人的消防安全工作,及时制止承租人、统一管理人危害消防安全的行为。

第十七条 工业园区、产业园区和商业综合体的管理服务单位,应当统筹协调管理服务区域内的生产经营单位做好出租房的消防安全管理,对人流干道、消防车通道、疏散通道、消防设施、配电房、集中充电设施、电梯等重点区域和设施开展经常性检查。

第十八条 消防救援机构等有关部门和单位应当采用现场指导、发放宣传手册和清单等方式,将相关消防安全要求和规范告知出租人、承租人。

出租人应当在房屋出租前将相关消防安全要求和规范告知承租人,定期了解出租房消防安全情况,及时制止承租人危害消防安全的行为。

第十九条 租赁期间,承租人经出租人同意将出租房的全部或者部分转租的,应当以书面形式明确转租后租赁关系各方当事人的消防安全责任。

第三章 租赁和治安安全管理

第二十条 出租人应当提供符合房屋结构安全要求的房屋。下列不符合安全要求的房屋,不得出租:

(一)经鉴定为危险房屋的;

(二)不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;

(三)法律、法规规定的其他情形。

原始设计为厨房、卫生间、阳台、贮藏室、车棚、车库以及其他非居住功能空间的,不得单独出租用于居住。

第二十一条 出租人应当遵守法律、法规规定的租赁管理要求,包括:

(一)向承租人出示身份证明材料、房屋权属证明材料;

(二)签订租赁合同时,核对承租人身份证明等材料;

(三)告知承租人房屋使用安全事项,对出租房的房屋使用安全工作定期开展检查,及时消除或者督促承租人消除安全隐患;

(四)按照规定向住房和城乡建设部门办理房屋租赁登记备案;

(五)其他相关管理要求。

承租入应当遵守法律、法规规定的租赁管理要求,包括:

(一)如实向出租人告知居住使用人的姓名、身份证件的种类和号码等身份信息;

(二)安全使用出租房,不得擅自改变房屋结构和规划用途;

(三)配合出租人开展安全检查,及时消除或者通知出租人消除安全隐患;

(四)其他相关管理要求。

第二十二条 出租人应当遵守法律、法规规定的治安管理要求,包括:

(一)不得将房屋出租给无合法有效身份证明的人员;

(二)开展治安自查,并配合公安机关做好出租房治安检查;

(三)按照规定向公安机关办理居住房屋出租登记,与公安机关签订治安责任书,并告知承租人在流动人口及时申报居住登记;

(四)发现承租人涉嫌利用出租房从事违法犯罪活动的,立即向公安机关报告;

(五)其他相关管理要求。

承租人应当遵守法律、法规规定的治安管理要求,包括:

(一)属于流动人口,及时向公安机关申报居住登记;

(二)不得留宿无合法有效身份证明的人员;

(三)不得违反规定制造噪声,干扰他人正常生活;

(四)不得利用出租房进行聚众赌博、吸毒等违法犯罪和违背公序良俗的活动;发现其他共同居住人

有违法犯罪嫌疑的,及时向公安机关报告;

(五)其他相关管理要求。

鼓励和支持出租人、承租人依法安装符合技术防范标准的住房门禁产品和系统。

第二十三条 出租人、承租人需要对出租房进行装修的,应当遵守房屋使用安全管理等相关法律、法规的规定,不得违法实施拆除、变动房屋建筑主体和承重结构,或者超过原设计标准增加房屋使用负荷等行为。

物业服务企业或者村(居)民委员会发现出租房存在违法装修行为的,应当立即劝阻、制止,并报告区(县、市)住房和城乡建设部门。区(县、市)住房和城乡建设部门应当加强对房屋装修现场的巡查,劝阻、制止违法装修行为。

第二十四条 居住出租房应当符合必要的居住空间标准。其中出租房属于商品房的,除未成年入外,人均租住房屋建筑面积不得低于十平方米;属于商品房外的其他出租房,除未成年入外,人均租住房屋使用面积不得低于四平方米。

区(县、市)人民政府可以结合本地实际,另行规定用于出租的农村自建房人均最低居住面积或者每居室最多居住人数。

第二十五条 通过互联网渠道发布房源、预定并完成交易的居住出租房,相关经营者应当登记出租房信息和出租人身份等安全管理信息,并按照规定向公安机关、住房和城乡建设等有关部门报送相关信息。

按日或者按小时结算住宿费用的,应当符合相关管理规范和所在住宅小区管理规定,按照规定即时采集住宿人员信息并向公安机关报送。法律、法规另有规定的,从其规定。

第二十六条 承租人转租出租房的,应当同时履行本条例第二十一条、第二十三条规定的出租人相关义务。

单位承租住房作为集体宿舍供本单位职工居住的,应当履行与出租人相同的安全管理职责,并建立安全管理制度,落实安全管理责任。

第二十七条 鼓励发展规模化、专业化和对出租房实行统一管理的住房租赁企业。支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式筹集房源,支持个人和单位将符合出租条件的住房委托给住房租赁企业长期经营。

鼓励农村集体经济组织自行或者通过与住房租赁企业合作等方式,引导村民统一出租农村宅基地上闲置住房,实行统一管理。

鼓励物业服务企业、住房租赁企业接受出租人委托,对出租房开展专业化的安全管理。

鼓励保险机构提供出租房安全管理需要的保险产品和服务。鼓励出租人、承租人购买出租房安全责任等保险。

第四章 监督管理

第二十八条 本市建立健全市县两级政府统筹监管、部门专业监管和镇(乡)、街道属地监管协同贯通的安全风险隐患排查治理机制,明确相关职责分工,形成监督管理合力,提升基层治理效能,实现政府治理与居民自治良性互动。

市和区(县、市)人民政府应当推进出租房安全隐患排查、发现、整改、处置等各环节紧密衔接,统筹协调的安全风险隐患排查治理机制建设,及时化解出租房安全隐患,保障出租房安全。

第二十九条 消防救援机构、公安机关、住房和城乡建设部门、应急管理部门应当按照各自职责对出租房开展安全检查,对居住人数较多或者安全隐患较大的出租房实施重点检查,指导、督促出租人、承租人采取相关安全防范措施。发现出租房存在不符合法律、法规规定的消防安全、房屋结构安全要求的情形,或者出租人、承租人违反本条例和相关法律、法规关于消防安全、租赁安全、治安安全管理规定的,应当督促出租人、承租人及时整改,消除安全隐患;拒不整改的,应当及时依法处罚。

有关行业主管部门应当依照相

作出书面承诺。

自建出租房检查后符合相关质量安全要求的,可以向出租人免费发放信息技术识别标识并张贴在出租房的显著位置;发现存在安全隐患的,应当一次性书面告知出租人,并督促其及时整改,未及时发现或者整改后仍不符合相关要求的,及时依法处罚。

第三十七条 供水、电力、燃气管理部门应当督促相关公用事业经营企业加强出租房供水、供电、燃气设施的安全检查工作,为消防救援、公安等部门安全隐患治理提供技术支持。

相关公用事业经营企业发现出租人、承租人违法使用供水、电器、燃气设施或者水电气使用异常存在安全隐患的,应当书面告知其及时采取措施消除隐患;出租人、承租人未采取措施消除隐患可能造成安全事故的,相关公用事业经营企业应当立即依法采取措施消除隐患,出租人、承租人应当予以配合;无法消除或者拒不改正的,相关公用事业经营企业应当立即向有关部门报告。

第三十八条 镇(乡)人民政府、街道办事处、村(居)民委员会可以通过设立出租房一站式服务平台等方式,联合公安、消防救援、住房和城乡建设、应急管理等部门,为出租人、承租人提供消防指导、装修指导、代为报送登记备案信息等服务。

出租人、承租人就出租房是否符合建筑、消防等安全等事项,咨询镇(乡)人民政府、街道办事处或者区(县、市)住房和城乡建设、消防救援等部门,有关部门应当在十个工作日内予以答复。

第三十九条 任何单位和个人有权对违反出租房安全管理的行为,进行劝阻、投诉和举报。

有关部门和单位应当及时受理、依法处理投诉和举报,将处理意见及时答复投诉人、举报人,并对投诉人、举报人的相关信息予以保密。

第五章 法律责任

第四十条 违反本条例规定的行为,法律、行政法规和省的地方性法规已有法律责任规定的,从其规定。

依综合执法行政执法范围或者交由镇(乡)人民政府、街道办事处行使的出租房安全管理行政处罚权,由综合行政执法部门或者镇(乡)人民政府、街道办事处依法行使。

第四十一条 违反本条例第十三条第一款第一项、第二项规定的,由消防救援机构责令限期改正;逾期不改,出租人是单位的,对单位处三千元以上三万元以下罚款,出租人是个人的,对个人处五百元以上五千元以下罚款。

第四十二条 违反本条例第二十条第一款第二项规定的,由住房和城乡建设部门责令限期改正,对没有违法所得的,可以处五千元以下罚款;对有违法所得的,可以处违法所得一倍以上三倍以下,但不超过三万元罚款。

第四十三条 违反本条例第二十条第二款、第二十四条规定,非居住功能空间单独出租用于居住或者居住出租房不符合必要居住空间标准的,由住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期不改的,处五千元以上三万元以下罚款。

第四十四条 违反本条例规定,公安、消防救援、住房和城乡建设、应急管理等部门和镇(乡)人民政府、街道办事处及其工作人员,有下列情形之一的,由有关机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

(一)违反规定收取费用的;

(二)将出租房安全管理工作中获悉的信息用于法定职责以外用途的;

(三)不按照要求在基层智治系统中录入、更新出租房管理信息的;

(四)不履行或者怠于履行出租房安全管理监督检查职责的;

(五)发现安全隐患不及时通知有关单位或者个人整改的;

(六)未按照规定采取应急处置措施的;

(七)违法实施行政处罚的;

(八)有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第六章 附则

第四十五条 本条例下列用语的含义:

(一)居住出租房,是指出租后用作或者兼用作居住的房屋,旅馆业客房、民宿、学校和企业自建学生宿舍除外;

(二)生产经营出租房,是指出租后用作产品生产、工程建设和商业、娱乐业以及其他服务业的经营活动的房屋;

(三)出租人,是指依法取得房屋所有权证书或者其他合法权属证明的房屋所有权人,以及法律、法规规定的其他权利人;

(四)承租人,是指承租房屋的自然入、法人或者其他组织;

(五)自建私房,是指城乡居民自行组织建设的自有住房(包括附属建筑物、构筑物和其他设施)。

第四十六条 国家和省、市对公租房、保障性租赁住房以及以标准租金租赁的国有直管公有住房的安全管理另有规定的,按照其规定执行。

第四十七条 本条例自2024年3月1日起施行。