

辽宁省人民代表大会常务委员会 关于批准《本溪市城市房屋室内装饰装修 管理条例》的决定

2013年9月27日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第四次会议通过

辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第四次会议对本溪市人民代表大会常务委员会报请省人民代表大会常务委员会批准的《本溪市城市房屋室内装饰装修管理条例》进行了审议,决定同

意辽宁省人民代表大会法制委员会的审查意见,予以批准,由本溪市人民代表大会常务委员会公布施行。

本溪市城市房屋室内装饰装修管理条例

2013年7月26日本溪市第十五届人民代表大会常务委员会第三次会议通过

2013年9月27日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第四次会议批准

第一条 为了加强城市房屋室内装饰装修活动管理,规范装饰装修市场秩序,保障装饰装修的工程质量和公共安全,维护装饰装修活动当事人的合法权益,根据《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 在本市城市规划区国有土地范围内,城市房屋室内装饰装修活动,适用本条例。

列入文物管理的建筑、军事管理区建筑、古建筑的装饰装修活动,按照相关法律、法规规定实施管理。

第三条 本条例所称城市房屋室内装饰装修(以下简称房屋室内装饰装修),是指房屋所有权人或使用人使用装饰装修材料,对房屋室内进行修饰处理的工程建筑活动。

本条例所称房屋装修人(以下简称装修人),是指进行房屋室内装饰装修的城市房屋所有权人或使用人。

第四条 房屋室内装饰装修应当遵守环境保护、结构安全及消防等有关规定,不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

鼓励采用环保节能的新技术、新材料、新工

艺。

第五条 市房产行政主管部门是全市房屋室内装饰装修活动的行政主管部门。其所属的本溪市房屋修缮装饰装修管理机构具体负责本市房屋室内装饰装修活动的日常监督管理工作。

规划建设、综合执法、环保、公安、消防、工商、财政、人力资源和社会保障、质监及供水、供电、电信等部门和单位,按照各自职责,依法做好有关管理工作。

第六条 市、县(区)人民政府应当将房屋室内装饰装修监督管理所需经费纳入本级财政预算。

第七条 建筑工程总承包以外的装饰装修企业资质,由市房产行政主管部门依法审批、核发资质证书。

第八条 装饰装修企业资质实行年审制度。年审结果记入企业信用档案,作为企业资质升级、降级或者吊销的依据。企业信用信息应当向社会公示,为社会公众提供信息查询服务。

第九条 注册地在本市以外的装饰装修企业到本市从事房屋室内装饰装修活动的,应当持相关资料到市房产行政主管部门备案,并接受工程所在地房产行政主管部门的监督管理。

第十条 从事装饰装修设计、施工、监理、检测的单位应当在其资质等级证书许可的范围内开展业务。

公共建筑房屋室内装饰装修工程,装修人应当委托具有相应资质的设计、施工、监理、检测单位进行设计、施工、监理、检测。

禁止无资质证书、超越资质等级许可范围或允许其他单位、个人以本企业的名义从事房屋室

内装饰装修活动。

第十一条 房屋室内装饰装修专业技术人员和特种作业人员,应当接受专业技能培训,实行持证上岗。

第十二条 工程投资额在三十万元以上或建筑面积在三百平方米以上的公共建筑,室内装饰装修工程开工前,装修人应当向市房产行政主管部门申请办理施工许可证。

第十三条 装修人申请领取施工许可证,应当具备下列条件,并提交相应的证明文件:

(一)房屋室内装饰装修施工合同及装饰装修企业资质证明等相关资料;

(二)按照规定应当委托监理的工程已委托监理的证明文件;

(三)原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对变动房屋主体结构或者加大荷载部位的装饰装修设计方案;

(四)满足施工需要的图纸及技术资料;

(五)保证工程质量和安全的具体方案;

(六)国务院、公安部门规定的大型人员密集场所和其他特殊建设工程,应当提供消防设计审核合格文件;

(七)法律、行政法规规定应当提供的其他资料。

上述材料齐全、符合行政许可条件的,市房产行政主管部门应当自受理申请之日起七个工作日内办理施工许可证。

第十四条 装修人应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的,应当在期满前向发证机关申请延期;延期以两次为限,每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者

超过延期时限的,施工许可证自行废止。

第十五条 住宅房屋室内装饰装修施工前,装修人应当向物业服务企业或房屋管理单位办理登记备案;本条例第十二条规定情形以外的公共建筑房屋室内装饰装修工程施工前,装修人应当向市房产行政主管部门办理登记备案。

涉及拆改房屋主体结构和明显加大荷载的设计方案,装修人应当委托市房屋安全鉴定机构进行审查,审查合格后方可施工。

第十六条 房屋室内装饰装修当事人应当签订装饰装修合同。

装饰装修合同一般应当包括装饰装修材料及技术要求、价格及支付方式、质量保证金预留额度和纠纷解决途径等主要内容。

提倡使用市房产行政主管部门统一制发的装饰装修合同示范文本。

第十七条 房屋室内装饰装修施工前,物业服务企业或房屋管理单位应当向装修人书面告知注意事项和限制条件,并依据业主规约或房产管理有关规定与装修人签订《房屋装饰装修管理协议》,协议应当包括房屋安全、电梯使用、建筑垃圾处置、允许施工的时间及违约责任等内容。

房屋室内装饰装修工程施工时,装饰装修企业和从业人员应当服从物业服务企业或房屋管理单位的管理,并按照《房屋装饰装修管理协议》要求进行施工,需要开发建设单位、物业服务企业或房屋管理单位提供电气及其他管线线路图的,相关单位、企业应当予以配合。

第十八条 禁止下列房屋进行室内装饰装修:

(一)经鉴定为C、D级危险房屋的;

(二)纳入征收范围的;

(三)司法机关依法查封和进入仲裁、诉讼程序的。

第十九条 房屋室内装饰装修工程的施工应当遵守下列规定:

(一)拆改房屋室内供水、供暖、燃气管道及通信设施的,应当经相关管理单位同意;

(二)改动防水层的,应当按照防水标准进行施工,并做闭水试验;

(三)遵守施工安全操作规范,保证作业人员及相邻人的人身和财产安全;

(四)装饰装修材料应当均匀堆放,不得影响房屋结构安全和共用部位、共用设施的使用。产生的各种废弃物,应当与生活垃圾相区分,并依照相关法规规定堆放、清运。

第二十条 房屋室内装饰装修禁止下列行为:

(一)擅自变动建筑主体和承重结构及超过设计标准或规范增加楼面荷载、穿凿楼面;

(二)扩大承重墙上原有的门窗尺寸,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;

(三)在楼面结构层上凿槽,安装各类管线;

(四)改变生活污水排放共用设施;

(五)损坏房屋原有节能设施;

(六)将没有防水要求的房间或阳台改为卫生间和厨房;

(七)在楼梯间、消防通道、电梯间、单元入口处堆放废弃物;从楼上向地面或由垃圾道、下水道抛弃装饰装修产生的废弃物;

(八)拆改消防设施及封堵消防通道;

(九)在12时至14时、20时至次日7时之间

及高考、中考期间或市政府有特殊规定的时段进行产生噪声、振动的装饰装修作业。

第二十一条 房屋室内装饰装修应当保证房屋的质量和结构安全,并按照国家有关装饰装修强制性标准、行业标准进行设计、施工、监理、检测。

装饰装修企业,应当按照工程设计图纸和施工技术标准施工,对施工质量负责,并依法承担工程安全生产责任。

第二十二条 公共建筑房屋室内装饰装修企业应当在施工现场设立公示牌,公示企业名称、施工负责人姓名、联系方式。

第二十三条 房屋室内装饰装修工程实行质量保修制度。装饰装修企业应当出具质量保修书,正常使用条件下,装饰装修工程的最低保修期限为二年,有防水要求的卫生间、房间和涉及外墙面防渗漏最低保修期限为五年,合同另有约定的,从其约定。

房屋室内装饰装修工程的保修期自装修人验收合格之日起计算。

保修期内发生质量问题的,装饰装修企业应当履行保修义务。造成损失的,装饰装修企业应当承担赔偿责任。

第二十四条 房屋室内装饰装修活动造成共用部位的设施、设备损坏或者相邻住宅渗漏水、管道堵塞、停水停电的,装修人应当予以修复;造成损失的,依法予以赔偿。属于施工方责任的,装修人可以向其追偿。

第二十五条 房屋室内装饰装修造成重大安全隐患的,市房产行政主管部门应当会同工程所在地人民政府采取紧急排险措施:

(一)组织人员撤离;

(二)封闭施工现场;

(三)委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全技术鉴定;

(四)责令装修人依据鉴定意见进行紧急处理。

第二十六条 装饰装修企业使用的装饰装修材料应当符合国家规定的强制性标准,向装修人主动交付主要材料的合格证、说明书、保修单,并留存下列资料:

(一)代理商的代理证明;

(二)产品执行标准;

(三)产品合格证书;

(四)产品使用说明书;

(五)法定产品质量检验机构出具的相应批次的产品质量检验报告。

禁止使用不符合产品质量标准和国家明令淘汰的装饰装修材料。

第二十七条 公共建筑室内装饰装修工程使用的装饰装修材料,装修人应当委托具有资质的检测机构进行质量检测,经检测合格的方可使用;其他房屋室内装饰装修工程合同有约定的,按照约定实施检测。

第二十八条 公共建筑室内装饰装修工程竣工验收前,装修人应当委托具有资质的环境污染检测机构对室内环境质量进行检测;其他房屋室内装饰装修工程合同有约定的,按照约定实施检测。

环境污染检测机构接受委托后,应当按照国家、行业的标准和规范进行检测,向委托人提交书面检测报告,并对检测报告的真实性、准确性负

责。

第二十九条 物业服务企业和房屋管理单位应当对管辖区域内房屋室内装饰装修施工现场进行巡查,发现装修人或者施工方在装饰装修施工中违反法律、法规规定和《装饰装修管理协议》约定的,应当予以制止;对不听劝阻、拒不纠正的,及时向业主委员会或有关行政管理部门报告。有关行政管理部门在接到报告后,应当及时到现场检查核实,对违反法律、法规规定的,由相关部门依法进行处理;对违反《装饰装修管理协议》约定的,由物业服务企业或房屋管理单位依据协议约定追究违约责任。

物业服务企业和房屋管理单位在房屋室内装饰装修管理中不得有下列行为:

(一)指派装饰装修企业或者限制其他合法装饰装修企业及施工作业人员进入本物业管理区域;

(二)强行推销装饰装修材料或者限制装修人购置的装饰装修材料进入本物业管理区域;

(三)违背装修人意愿直接或者间接提供各种与室内装饰装修活动相关的有偿服务;

(四)违法收取费用。

第三十条 核发施工许可证的房屋室内装饰装修工程实行竣工验收备案制度。房屋室内装饰装修工程结束后,装修人应当组织设计、施工、监理等相关单位进行竣工验收,验收合格的,装修人应当在十五日内将竣工验收相关资料报市房产行政主管部门备案。

装修人持市房产行政主管部门核发的施工许可证、备案证明向消防机构进行消防设计备案、竣工验收消防备案。

其他房屋室内装饰装修工程经装修人验收合格后,装饰装修企业应当向装修人交付装饰装修工程质量保修书和各类管线施工图。

第三十一条 房屋室内装饰装修活动中发生争议的,可以通过以下途径解决:

(一)向市房产行政主管部门投诉;

(二)装饰装修合同中有仲裁约定的,按约定申请仲裁;

(三)向人民法院提起诉讼。

第三十二条 装饰装修企业违反本条例第八条规定,未到市房产行政主管部门进行年审或年审不合格的,由市房产行政主管部门责令改正;连续两年未年审或年审不合格的,其资质证书自行失效。

第三十三条 从事装饰装修设计、施工、监理、检测的单位违反本条例第十条第三款规定的,由市房产行政主管部门责令停止违法行为,对设计、监理、检测单位处合同约定的设计费、检测费或监理酬金一倍以上二倍以下的罚款。对施工单位处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款,可责令停业整顿,降低资质等级;情节严重的,吊销资质证书;有违法所得的,予以没收;构成犯罪的,依法追究刑事责任;资质证书被吊销的,由市房产行政主管部门书面通知市工商行政主管部门依法进行处理。

第三十四条 装修人违反本条例第十二条规定的,由市房产行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处五千元以上三万元以下的罚款。

第三十五条 装修人违反本条例第二十条第(一)项规定,经鉴定危及房屋使用安全,情节严重的,由市房产行政主管部门责令改正,并可处五万

元以上十万元以下的罚款;造成损失的,承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

违反本条例第二十条第(二)项、第(三)项、第(四)项规定的,由市房产行政主管部门责令改正,恢复原状,并对装修人处五百元以上一万元以下的罚款。

违反本条例第二十条第(五)项、第(六)项、第(七)项规定的,由市房产行政主管部门依照相关法律法规的规定予以处罚;违反第(八)项、第(九)项规定的由公安机关依据相关法律法规的规定予以查处。

第三十六条 装饰装修企业违反本条例第二十三条规定,不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,由市房产行政主管部门责令改正,并可处合同约定工程价款百分之二以上百分之四以下的罚款,低于五千元的按五千元处罚。

第三十七条 装修人违反本条例第二十七条规定的,由市房产行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处五千元以上五万元以下的罚款。

第三十八条 违反本条例第二十九条规定,物业服务企业或房屋管理单位,对管辖区域内房屋室内装饰装修活动中违反本条例的行为不予制止、不及时向业主委员会或有关行政管理部门报告、或违反禁止性行为规定的,由市房产行政主管部门依照相关法律法规的规定予以处罚。

第三十九条 开发建设单位、物业服务企业或房屋管理单位及装饰装修企业有违反本条例第十七条第二款、第三十条第三款规定,需要开发建设单位、物业服务企业或房屋管理单位提供电气及其他管线线路图不予配合的,以及装饰装修企业验收合格后不向装修人交付工程质量保修书和

各类管线施工图的,由市房产行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,可处五百元以上两千元以下的罚款。

第四十条 装修人违反本条例第三十条第一款规定,装饰装修工程不经过竣工验收即交付使用的,由市房产行政主管部门责令改正,拒不改正的,可处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款。

第四十一条 已竣工验收交付使用的城市住宅区和住宅小区以外的房屋,以及未经竣工验收或验收不合格的房屋,实施房屋室内装饰装修有违反规划行为的,由城市管理综合执法部门查处,规划建设行政主管部门应当予以配合。

第四十二条 房产、综合执法、规划建设等有关行政管理部门工作人员,在实施管理中,滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由所在单位和上级机关依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十三条 本条例所称房屋主体结构,包括房盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。本条例所称承重荷载,是指直接将本身与各种外加作用力系统传递给基础地基的主要结构构件和其连接点,包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、剪力墙、悬索等。

第四十四条 新建房地产开发项目房屋室内装饰装修与主体工程一并发包的,按照建设行政主管部门相关规定执行;房屋室内装饰装修未与主体工程一并发包的,适用本条例公共建筑装饰装修管理的相关规定。

集体土地范围内,房屋室内装饰装修活动,参照本条例执行。

第四十五条 本条例自2014年1月1日起施行。

关于《本溪市城市房屋 室内装饰装修管理条例》的说明

本溪市人大常委会

《本溪市城市房屋室内装饰装修管理条例》(以下简称《条例》)业经2013年7月26日本溪市第十五届人民代表大会常务委员会第三次会议审议通过。为了便于市人大常委会组成人员审查批准这一《条例》,特作如下说明。

一、制定本《条例》的必要性

装饰装修活动涉及到千家万户,一直是广大群众关心的焦点和难点。近年来,随着经济的发展和居民住房条件的改善,装修引发的问题也日益突出。一是一些单位和个人对房屋使用过分追求个性化、舒适度,房屋拆改现象越来越多,且拆改动作越来越大,严重危害公共安全。二是由于法律法规的缺失,装修队伍和人员缺乏有效的资信管理,装饰装修队管理较混乱,一旦出现问题,业主合法权益很难得到保障。三是业主缺乏必要的自我保护意识。有的与装修施工单位不签合同或者即使签合同,却只重价格,忽视质量,造成了安全隐患。因此,为维护业主和装修企业的合法权益,规范和解决装饰装修管理中存在的诸多问题,制定一部切合我市装饰装修管理实际的地方性法规,是非常必要的。

二、本《条例》的制定过程

按照市人大常委会立法计划安排,市政府有关部门组成立法起草工作组。起草工作组根据相关上位法,结合我市实际,从形成初稿开始,历经十几稿的反复论证修改,最终形成了《条例(草案)》。期间,先后征求各方面的意见,学习借鉴外地经验,进一步丰富和完善了草案相关内容,使草案更具针对性和操作性,更符合我市的实际。

市政府于2013年5月提请市人大常委会对条例草案进行审议,市人大常委会初审后交法制委进行统一审议,法制委广泛听取各方面的意见,组织专家论证,征求省人大法制委的意见,对草案作了认真修改。7月26日,市人大常委会经过第二次审议,通过了这个条例草案。

三、需要说明的几个问题

(一)关于本《条例》适用范围的界定

本《条例》主要对本市城市规划区域内城市房屋室内装饰装修行为进行规范,其中涵盖了对公共建筑的室内装饰装修。

(二)本《条例》立法依据

本《条例》做出的各项规范,我们均依据《建筑法》、《规划法》、《建筑工程施工许可管理办法》等