

吕梁市村民自建房用作经营场所 质量安全管理条例

(2021年12月29日在吕梁市第三届人民代表大会常务委员会第五十八次会议通过 2022年1月15日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准)

第一条 为了加强村民自建房用作经营场所质量安全管理,保障人民群众生命财产安全,依据有关法律法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内,村民在农村宅基地上的自建房用作经营场所质量安全管理,适用本条例。

本条例所称的村民是指依法取得农村宅基地审批手续时,具有农村集体经济组织成员资格的人员。

第三条 市人民政府应当加强对本市行政区域内村民自建房用作经营场所质量安全管理工作领导,建立健全安全管理工作体系和机制,协调和监督房屋使用安全管理工作。

县(市、区)人民政府应当加强村民自建房用作经营场所质量安全管理,将其纳入社会综合治理范畴,建立住房和城乡建设、农业农村、规划和自然资源、行政审批、市场监督管理、应急管理、公安机关等多部门参与,县乡村三级联动配合,社会共治的预警、监管、查处工作机制。

第四条 住房和城乡建设主管部门负责对建筑面积在300平方米以内、两层以下(含两层)、跨度小于6米的村民自建低层房屋用作经营场所质量安全工作的指导,对其他村民自建房用作经营场所质量安全工作实施监督管理。

农业农村、规划和自然资源、行政审批、市场监督管理、应急管理、公安机关及行业主管部门在各自职责范围内做好村民自建房用作经营场所质量安全管理工作。

乡(镇)人民政府、街道办事处负责对村民自建低层房屋用作经营场所质量安全实施监督管理,配合有关部门做好其他村民自建房用作经营场所质量安全管理工作。

村(居)民委员会应当在乡(镇)人民政府、街道办事处指导下,开展村民自建房用作经营场所的政策宣传教育、安全隐患排查工作。对发现的安全隐患,应当及时采取相应措施,并报告乡(镇)人民政府、街道办事处。

第五条 禁止将非法建筑、不符合建筑质量安全性能要求的房屋用于经营活动。

经营场所消防安全管理和燃气、电力、供水、供热、通信、电梯等设施的安全管理,依照有关法律法规规定执行。

所在行业领域法律法规对经营场所安全性能要求有明确规定的,从其规定。

第六条 村民自建房用作经营场所的,房屋所有权人应当委托有资质的鉴定机构按照经营项目要求的房屋质量安全标准进行技术鉴定。

第七条 村民自建房用作经营场所的,实行申报承诺制。申请人应当书面承诺该经营

所合法、质量安全符合有关规定，对承诺的真实性、合法性、有效性负责。

第八条 市场主体登记部门应当将村民自建房用作经营场所的基本信息推送或者函告经营场所所在地乡（镇）人民政府、街道办事处，由乡（镇）人民政府、街道办事处对经营场所的合法性和质量安全进行核查。

经核查不符合相关要求的，报告市场主体登记部门和行业主管部门。市场主体登记部门和行业主管部门收到乡（镇）人民政府、街道办事处的报告后，应当在三个工作日内通知市场主体，责令其限期变更经营场所。逾期未变更的，依法依规处理。

第九条 村民自建房用作经营场所经营项目变更的，应当按照经营项目对经营场所的质量安全标准重新进行技术鉴定。

第十条 村民自建房出租、出借他人用作经营场所时，房屋所有权人应当将房屋主体结构、使用年限和结构改造情况等事项，在房屋租赁、借用合同中注明，或者以其他书面方式告知经营者。

第十一条 村民自建房所有权人为经营场所质量安全首要责任人，监督经营者合理使用房屋，及时制止经营者危害房屋质量安全的行为。

经营者应当依照法律法规规定以及与房屋所有权人的合同约定，合理使用房屋，并承担相应的安全责任。

第十二条 村民自建房用作经营场所改建、扩建、翻建的，应当依照有关规定履行程序。

禁止下列危害村民自建房用作经营场所质量安全的行为：

（一）擅自拆改房屋基础、梁、柱、楼板、墙体（屋内填充墙体除外）等建筑主体和承重结构构件；

（二）擅自在楼面板上砌墙、堆放重物等超过设计标准，增加房屋使用荷载；

（三）擅自在承重墙体、梁柱构件和楼面、楼梯结构层凿槽、钻孔，危害结构安全和耐久性；

（四）擅自将不具备防水要求的房间、阳台改为卫生间、厨房间；

（五）擅自挖建地下室或者降低房屋地坪标准；

（六）擅自在房屋顶面上加层建房搭棚；

（七）违反法律法规和设计要求，破坏房屋结构、危害房屋质量安全的其他行为。

第十三条 村民自建房用作经营场所所有下列情形之一的，房屋所有权人应当向有资质的鉴定机构进行房屋质量安全技术鉴定：

（一）房屋达到或者超过合理使用年限继续使用；

（二）房屋承重构件出现结构裂缝、变形、腐蚀等结构损失；

（三）房屋出现地基不均匀沉降，导致房屋倾斜或者承重结构受损；

（四）因火灾、爆炸、垮塌等突发事件或者地震、洪水、大风等自然灾害造成房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等损坏情形；

（五）其他可能危及房屋质量安全的情形。

第十四条 房屋所有权人应当根据房屋安全鉴定报告载明的处理意见，对危险房屋分别采取下列处置措施：

（一）鉴定为观察使用的，应当按照鉴定报告注明的观察使用的条件和时限使用；

（二）鉴定为处理使用的，应当委托具有相应资质等级的设计单位出具解危技术措施方案，委托施工单位按照方案施工，并按照设计单位确定的后续使用年限使用；

（三）鉴定为停止使用、整体拆除的，应当停止使用，立即搬出。

第十五条 乡（镇）人民政府、街道办事处应当对村民自建房用作经营场所质量安全开展日常巡查、排查，对发现房屋存在一般安全

隐患的,应当指导房屋所有权人或者经营者修缮;对房屋存在重大安全隐患的,应当立即停止房屋使用并采取相应措施。

第十六条 违反本条例规定,法律、行政法规、省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的,从其规定。

第十七条 违反本条例规定,在村民自建房用作经营场所监督管理工作中依法履行公职的人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第十八条 本条例自2022年3月1日起施行。

关于《吕梁市农村村民自建房用作经营场所 质量安全管理条例(草案)》的说明

——2021年8月26日在吕梁市第三届人民代表大会
常务委员会第五十六次会议上

市人大常委会法工委主任 郑志刚

主任、各位副主任、各位委员:

我受市人大常委会主任会议委托,就《吕梁市农村村民自建房用作经营场所质量安全管理条例(草案)》(以下简称《条例(草案)》)作如下说明:

一、制定的必要性

长期以来,农村村民自建房是广大农民群众实现“住有所居”的重要方式,由于多是用“土办法”盖房,房屋结构简单、功能单一,质量安全问题并未凸显。近年来,随着乡村经济迅猛发展,城乡一体化进程明显加快,农村饭店、农家乐、乡村民宿等消费产业蓬勃发展,许多村民将自建房改扩建后用作经营场所,有的加层当做民宿,有的将院子加装屋顶改作“宴会厅”,还有的将临街房屋打通作为门店出租。这些改扩建行为,不仅改变了房屋原有的结构、功能,而且所使用的材料和工程质量均难以保

障,造成大量的安全隐患。去年8.29襄汾农村自建房坍塌事故造成大量人员伤亡和财产损失,教训极其深刻。鉴于立法、规划、监管滞后缺失,为了总结经验教训,查缺补漏,加强监管,遏制安全隐患,切实维护人民群众生命财产安全,依据有关法律法规,制定一部符合我市实际的农村村民自建房用作经营场所质量安全管理法规十分必要。

二、起草过程

市人大常委会围绕农村自建房管理,于2021年4月25日至27日,由郭卫民副主任带队,起草组成员赴离石、柳林、孝义、文水开展立法调研,了解掌握当地在农村自建房管理中好的做法以及存在的难点堵点,征求对立法的意见建议。在此基础上,起草组坚持公开、民主、科学、问题导向的工作方法,多次召开座谈会,听取各部门意见,找准“农村村民自建房用作