鞍山市城市危险房屋管理实施细则

第一章　总则第二章　房屋安全鉴定第三章　治理第四章　法律责任第五章　附则 　　根据《鞍山市人民政府关于修订废止部分市政府规章的决定》本细则应做如下修改：　　十、《鞍山市城市危险房屋管理实施细则》　　1.第五条修改为：房屋安全鉴定人员必须是具有高、中级技术职称的专业技术人员。房屋安全鉴定必须有两名以上鉴定人员参加，复杂的鉴定项目可邀请有关专家参加鉴定。　　2.删除第六条第二款，即：企业危房由市经委会同其主管部门组织取得“鞍山市房屋安全鉴定资格证书”的人员鉴定。第一章　总则　　第一条　为了加强我市城市危险房屋管理，保障居住和使用安全，促进房屋有效使用，根据国家建设部《城市危险房屋管理规定》，结合我市实际，制定本细则。　　第二条　本细则适用于我市城市规划区内各种所有制的房屋。　　本细则所称危险房屋，系指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋及附属建筑物。　　第三条　房屋所有人和使用人均应遵守本细则，爱护和正确使用房屋。　　第四条　鞍山市房产管理局是全市危险房屋管理工作的行政主管部门，下设鞍山市房屋安全鉴定办公室，统一负责鞍山市房屋安全鉴定等日常管理工作。第二章　房屋安全鉴定　　第五条　房屋安全机构鉴定人员必须是具有高、中级技术职称的专业技术人员，经鞍山市房屋安全鉴定办公室考核审查合格，并取得“鞍山市房屋安全鉴定资格证书”。　　房屋安全鉴定，必须有两名以上鉴定人员参加，复杂的鉴定项目可邀请有关专家参加鉴定。　　第六条　下列单位和个人可以直接向房屋安全鉴定办公室提出申请：　　１、房屋所有人、使用人或其主管部门；　　２、涉及危险房屋纠纷案中的仲裁或审判机构；　　３、依法批准拆迁房屋的拆迁人；　　４、其他有关当事人。　　企业危房由市经委会同其主管部门组织取得“鞍山市房屋安全鉴定资格证书”的人员鉴定。　　第七条　申请房屋安全鉴定，必须持有合法身份证明、房屋产权证或租赁契约等，填写房屋安全鉴定委托书，写明鉴定原因、范围，产权单位应同时提供房屋的建造年代、结构、面积、使用状况、竣工图纸、地基勘察资料等有关档案资料。　　经审核具备鉴定条件时，确定受理。　　第八条　房屋安全鉴定办公室进行房屋安全鉴定时，按下列程序进行：　　１、受理申请；　　２、初始调查，查清房屋的历史和现状并做好笔录；　　３、现场勘察、测试、记录各种损坏数据状况；　　４、检测验算，整理技术资料；　　５、全面分析、论证定性，作出综合判断，提出处理意见；　　６、从受理申请之日起十五日内作出鉴定文书。　　第九条　被鉴定为危险房屋的，一般可按以下四类情况处理：　　１、观察使用，适用于采取适当技术措施后尚能短期使用，但需继续观察的房屋；　　２、处理使用，适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋；　　３、停止使用，适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋；　　４、整体拆除，适用于整幢房屋危险但已无修缮价值，需立即拆除的房屋。　　第十条　经鉴定为“停止使用”、“整体拆除”的危险房屋，一律不准进入房地产市场进行买卖、抵押、典当和租赁等活动。　　第十一条　经鉴定为危险房屋的，鉴定机构必须在作出鉴定文书后，五日内向申请人发出危险房屋通知书。　　属非危险房屋的，应根据《房屋完损等级评定标准》在鉴定文书中标明等级及正常使用条件下的有效时限，一般不超过一年，超过时限，可重新申请鉴定。　　第十二条　建立房屋安全鉴定档案，由鞍山市房屋安全鉴定办公室将全部房屋鉴定资料整理立卷归档保存。　　第十三条　经鉴定为危险房屋的，鉴定费由所有人承担，经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担，收费标准由市物价部门会同市财政部门制定。　　第十四条　房屋安全鉴定执行部颁《危险房屋鉴定标准》（ＣＪ１３－８６）和《房屋完损等级评定标准》。对工业建筑、公共建筑、高层建筑及文物保护建筑等安全鉴定还应参照有关专业技术标准、规范和规程进行。第三章　治理　　第十五条　房屋所有人应定期对其房屋进行安全检查。在暴风、雨雪季节，房屋所有人应做好排险解危的准备工作；市、县（市）人民政府房产行政主管部门加强监督检查，做好抢险救灾工作。　　第十六条　房屋所有人对危险房屋能解危的，要及时解危；解危暂时有困难的，应采取安全措施。　　第十七条　房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按鉴定机构的处理意见，及时按期治理。　　房屋使用人阻碍治理的，在做好搬迁安置的基础上，房屋所有人有权解除租赁合同。对拒不搬迁的，造成损失由房屋使用人承担。　　第十八条　房屋所有人对危险房屋进行抢险解危，有关部门要积极支持协助、防止发生事故。　　第十九条　异产毗连危险房屋的各所有人应按照国家对异产毗连房屋的有关规定，共同履行治理责任。如拒不承担责任的，由房屋所在地房产行政主管部门处理，当事人也可申请由仲裁部门仲裁或向房屋所在地人民法院起诉。第四章　法律责任　　第二十条　因下列原因造成事故的，房屋所有人应承担民事或行政责任：　　１、有险不查，破损不修或有险不申请鉴定，造成经济损失和发生事故的；　　２、经鉴定为危险房屋而未采取有效解危措施的。　　第二十一条　因下列原因造成事故的，使用人、行为人应承担民事责任：　　１、使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质的；　　２、使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施的；　　３、行为人由于施工、堆物、碰撞、穿墙壁等行为危及房屋的。　　第二十二条　有下列情况之一的，鉴定机构应承担民事责任或行政责任：　　１、因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失的；　　２、因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋，并在有效时限内发生事故的；　　３、因拖延鉴定时间而发生事故的。　　第二十三条　有本章第二十条、二十一条、二十二条所列行为给他人造成生命财产损失，已构成犯罪的，依法提请司法机关追究刑事责任。第五章　附则　　第二十四条　海城市、台安县、岫岩县可参照本细则执行。　　第二十五条　本细则实施中的具体问题，由市房产管理局负责解释。　　第二十六条　本细则自发布之日起实行。