青岛市城市异产毗连房屋管理办法

　　第一条　为加强城市异产毗连房屋的管理，明确房屋所有人、使用人的权利和义务，确保房屋的正常使用，根据法律、法规的有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法所称异产毗连房屋，是指结构相连或具有共有、共用的设备和附属建筑等，而为不同所有人共有的房屋。　　第三条　本办法适用于市南、市北、台东、四方、沧口五区，各县级市、崂山区、黄岛区的城区和建制镇，青岛经济技术开发区。　　第四条　青岛市房产管理局是市人民政府管理城市异产毗连房屋的行政主管部门。　　市房产管理局设在市南、市北、台东、四方、沧口五区的房产管理处和各县级市、崂山区、黄岛区、青岛经济技术开发区的房产管理部门负责本辖区内的城市异产毗连房屋的行政管理工作。　　第五条　对城市异产毗连房屋的使用和修缮，必须符合城市规划、房地产管理等有关规定，并应遵循有利使用、共同协商、公平合理的原则处理毗连关系。　　第六条　城市异产毗连房屋所有人，必须在依法取得的《房屋所有权证》规定的范围内行使权利、承担义务。　　第七条　房屋所有人、使用人对共有、共用部位及设施应共同合理使用，并承担相应的义务；除另有约定外，任何一方不得多占、独占或有损害他方合法权益的行为。　　第八条　任何一方房屋所有人如需改变共有、共用部位的外形或结构时，必须征得其他房屋所有人的书面同意；依照规定需经有关部门批准的，应到有关部门办理审批手续。　　第九条　城市异产毗连房屋所有人以外的单位或个人，如需使用城市异产毗连房屋的共有、共用部位及设施时，应征得各所有人的同意，并签订书面协议。　　第十条　城市异产毗连房屋的所有人对其共有、共用部位及设施的修缮，可自行修缮，也可委托其他有修缮能力的单位修缮。办理修缮的具体事宜，各房屋所有人之间可协商确定一代表人具体负责。其中，委托修缮的，委托方应按双方签订的委托修缮协议的约定，向被委托方缴纳修缮储备基金，修缮储备基金原则上按修缮费的标准确定。　　第十一条　城市异产毗连房屋经房产管理部门鉴定为危险房屋的，其房屋所有人，必须按房产管理部门的需求，在规定的期限内及时治理。　　第十二条　凡城市异产毗连房屋发生自然损坏的，所需修缮费用依照下列原则分担：　　（一）房屋主体结构中的基础、柱、梁、墙的修缮，由各房屋所有人按份额比例分担。　　（二）共有墙体的修缮（包括因结构需要而涉及的相邻部位的修缮），按各房屋所有人所占份额比例分担。　　（三）楼盖的修缮，其楼面与顶棚部位，由所在层房屋所有人负责；其结构部位，由毗连层上下房屋所有人按份额比例分担。　　（四）屋盖的修缮：　　１、不上人屋盖，由修缮所及范围覆盖下各层的房屋所有人按分额比例分担；　　２、可上人屋盖（包括屋面和周边护栏），如为各层所共用，由修缮所及范围覆盖下各层的房屋所有人按份额比例分担；如仅为部分层使用，使用层的房屋所有人分担５０％，其余５０％由修缮所及范围覆盖下各层的房屋所有人按份额比例分担。　　（五）楼梯及楼梯间（包括出屋面部分）的修缮，由各房屋所有人按份额比例分担。　　（六）房屋共有部位必要的装饰，由受益的房屋所有人按份额比例分担。　　（七）房屋共有、共用的设备和附属建筑的修缮，由各房屋所有人按份额比例分担。　　第十三条　拆除城市异产毗连房屋共有、共用设备和附属建筑等所支付的费用和其残值的回收，由各房屋所有人按份额比例分配。　　第十四条　城市异产毗连房屋所有人，必须按照本办法第十三条、十四条的规定，承担修缮等费用，不得无故拖延或拒付。一方房屋所有人因故暂时无力支付修缮等费用的，可与其他房屋所有人协商，签订书面协议后，由其他房屋所有人垫付部分或全部修缮等费用。垫付的修缮等费用，必须按书面协议规定的期限、方式等偿还。　　第十五条　城市异产毗连房屋因使用不当造成损坏的，由责任人承担修缮费用。　　第十六条　城市异产毗连房屋的一方所有人或使用人有造成房屋危险行为时，他方有权予以制止。如造成损失的，责任方应负责赔偿。　　第十七条　城市异产毗连房屋的一方所有人或使用人超越权利范围，侵害他方权益的，应停止侵害，并赔偿由此造成的损失。　　第十八条　当事人违反本办法规定，由房产管理部门依照房产管理法规、规章的规定予以处理。　　因城市异产毗连房屋的使用、修缮等发生纠纷的，当事人可申请房产纠纷仲裁委员会仲裁，也可直接向人民法院起诉。　　第十九条　本办法具体执行中的问题，由青岛市房产管理局负责解释。　　第二十条　本办法自发布之日起施行。