

《无锡市房屋安全管理条例》下月起实施： 破坏承重结构最高可罚10万元

房屋装修拆改前需登记申报

近日,无锡市召开《无锡市房屋安全管理条例》(以下简称《条例》)实施工作会议,为既有建筑划定安全“监护人”,厘清了涉及房屋安全的各类情形和相关人员须承担的法律后果,细化了住宅和公共建筑装修拆改违规情形和责任后果。该条例将于2022年1月1日起施行。

案例

装修破坏承重墙,致使房屋成危房

“本身是一个合同纠纷,其中两个承租人在装修时先后对承重墙进行了破坏。”从法院了解到,不久前审结的一起案件中就出现了破坏房屋结构的情形。据介绍,2018年10月,朱某承租了锡山区一处房产,租期一直持续到2023年9月30日,之后朱某又将房屋转租给多人。

2020年3月,其中一家租户在装修时对房屋的承重墙进行了改造。装修几天后,当地社区得知了相关情况,要求整栋房屋内的全部租户撤离。最终

经过鉴定,该房屋已达到危房等级。经查明,其实朱某自己在此前就已存在破坏承重墙的行为。最终,法院判决朱某和相关公司的租赁合同解除,并赔偿相应损失。

无独有偶,今年6月,无锡市房屋安全管理处接到举报,滨湖区某小区内存在违规装修的情况,楼房的混凝土剪力墙被拆除。执法人员到场一看果然如



此。混凝土剪力墙是房屋重要的承重构件,执法人员立即责令停工并采取可靠的恢复加固措施。据悉,目前该户拆除的混凝土剪力墙已恢复原样,房屋所有人向市房屋安全管理处递交了房屋墙体恢复原状备案证明,滨湖区住建部门也对该住户进行了行政处罚。

背景

不少房屋进入“中老年”,安全风险不断增大

据了解,我市建筑设计使用年限,除特别重要的公共建筑为100年,其他大量建筑的设计使用年限为50年,改革开放初期建造的房屋已进入全生命周期的“中老年”。加上既有建筑使用过程中,部分产权人或使用人擅自改造,使得既有建筑安全风险不断增大。旧版条例是2007年制定的,与当前的城

市发展有了“代沟”,因此为了进一步加强房屋安全管理并保障房屋安全,要颁布《条例》。

《条例》实施后,各级住建部门将充分发挥社区网格员、物业管理服务人员、综合执法人员的前哨作用,运用“无锡市既有建筑安全隐患排查系统”,通过建立“大数据+网格化+铁脚板”的工

作机制,实现隐患排查动态化清单式管理,鼓励落实第三方专业技术服务,畅通投诉举报渠道,促进房屋安全管理动态化、常态化、专业化,并将开展不定期督查,利用老旧小区改造等契机,探索构建危房解危新模式,鼓励开展“保险+服务”危旧房屋巡查,切实保障人民群众生命财产安全。

亮点

1.破坏承重结构最高可罚10万元

“破坏承重结构是较为常见的破坏房屋结构的情况。”市住建局质安处相关负责人介绍,此次出台的《条例》集中瞄准建筑安全问题,明确住宅装修禁止的各类行为,并对危害房屋安全行为的事前监管、应急处置和责任人履职等列

出“清单”。

采访了解到,一些装修行为虽然违反了相关要求,但在以前找不到合适的处罚规定和标准,这次的《条例》则给出了明确的处罚办法。特别需要注意的是,《条例》中最高罚款额的一条规定就

是针对破坏房屋承重结构的:房屋安全责任人在住宅装修中拆改房屋主要承重构件、抗震设施,或者超过设计标准、规范增大楼面荷载的,由县级市、区住房城乡建设部门责令限期改正,处以五万元以上十万元以下罚款。

2.租户不当使用要担责

采访中有市民反映,房屋使用过程中发生事故后,往往会陷入无止境的“扯皮”:房东觉得“房子不是我在居住,那么谁使用谁负责”;租户认为“房子又不是我的,出了问题为什么找我”。这种情况也是既有建筑安全管理中的难题。

有鉴于此,《条例》进行了明确的规定,即房屋的所有权人就是房屋的安全责任人,并根据生活中的常见情形进行了细化,如房屋所有权人权属不清,那

么房屋使用者就是安全责任人,需承担所有安全责任。至于市民所关心的房东和租户的责任厘定,《条例》规定,因房屋使用人不当使用造成安全事故的,比如使用者因为经营需要对房屋进行了违规拆改、重新装修等行为导致结构被破坏,造成安全隐患,使用者必须依法承担相应的安全责任。同时,房屋安全责任人应当承担定期检查、维护房屋及附属物等六项房屋安全责任。

3.装修开工前需登记申报

“一般我们得到消息的时候破坏行为已发生,只能后续整改,这样往往使装修的人不满意,觉得没有在他动工之前提醒;楼内其他住户也担心修复之后安全性不如从前了。”在与几家物业单位和社区交流过程中,工作人员均表达了这样的困惑。有社区网格员告诉记者,前些年该社区一居民家在装修时,

将原本的厨房改装成了卫生间,造成了楼下厨房漏水,后来在社区、派出所的协调下,楼上住户进行了改装,但楼下住户之后又多次找到社区,要求对房屋安全进行鉴定,惹得邻里矛盾不断。

住建部门人士介绍,防患于未然,这也是新版《条例》的一大亮点。据介绍,《条例》实施后,房屋安全责任人在

装修开工前需向物业服务单位登记申报,没有物业服务单位的,则向所在村(居)委会申报登记,被申报的单位要对装修展开全程监督,对相关禁止行为提前告知,对违法行为勒令停工。“简单来说,装修不报备,是业主的责任;监管不力导致出了问题,物业也要负责。”

(晚报记者 甄泽 毛岑岑)

延伸

这些行为也会影响房屋安全

擅自将外阳台改成厨房、浴室或杂物堆放室。这是《条例》禁止的行为,易造成楼板渗漏,引起钢筋锈蚀,导致板面开裂,削弱楼板承载能力。

将外阳台改成杂物堆放室。这样会使阳台楼板荷载明显增大,使楼板处于超负荷使用状态,严重危害房屋的使用安全。

将卫生间移位、扩大或增设。容易造成楼板渗漏,引起钢筋腐蚀,导致板面开裂,削弱楼板承载能力。

随意在楼板或屋面上开洞、开槽。这种行为都会削弱楼板截面,切断或者损伤楼板钢筋,处理不当将降低楼板的承载力。