

临沧市人民政府办公室文件

临政办规〔2021〕4号

临沧市人民政府办公室关于印发《临沧市公共租赁住房消防安全管理规定（试行）》的通知

各县、自治县、区人民政府，市直各委、办、局：

《临沧市公共租赁住房消防安全管理规定（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2021年10月29日

（此件公开发布）

临沧市公共租赁住房消防安全管理规定 (试行)

第一章 总 则

第一条 为有效防范化解公共租赁住房消防安全风险,提高公共租赁住房火灾应对处置能力,根据《中华人民共和国消防法》《云南省消防条例》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《高层民用建筑消防安全管理规定》《云南省消防安全责任制实施办法》《云南省单位消防安全管理规定》等有关消防法律法规,制定本规定。

第二条 本规定“公共租赁住房”,是指临沧市辖区内,由政府主导投资、建设、管理,或由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理,限定建设标准和租金水平,面向符合规定条件的群体供应的保障性生活住房。

业主,是指公共租赁住房的所有权人,包括单位和个人。

使用人,是指公共租赁住房的承租人和其他实际使用人,包括单位和个人。

第三条 公共租赁住房的业主、使用人是公共租赁住房消防安全责任主体,对公共租赁住房的消防安全负责。公共租赁住房的业主、使用人是单位的,其法定代表人或者主要负责人是本单位的消防安全责任人。

公共租赁住房的业主、使用人可以委托物业服务企业或者消

防技术服务机构等专业服务单位(以下统称消防服务单位)提供消防安全服务,并应当在服务合同中约定消防安全服务的具体内容。

第二章 消防安全职责

第四条 公共租赁住房的业主、使用人应遵守住宅小区防火安全公约和管理规约约定的消防安全事项,配合消防服务单位做好消防安全工作。按照法律规定承担消防服务费用以及建筑消防设施维修、更新和改造的相关费用。

不得擅自改变建筑结构、使用性质等(包括商业服务网点建筑),确需改变的,应按要求向城市规划行政主管部门申请规划许可、向住建部门重新申报建设工程消防设计审核、竣工验收或备案抽查。

第五条 公共租赁住房的业主、使用人应当履行《中华人民共和国消防法》第十六条、《云南省单位消防安全管理规定》第十条、第十一条、《云南省消防安全责任制实施办法》第十五条、第十六条规定的职责。

第六条 公共租赁住房消防安全责任人应履行《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》第六条规定的消防安全职责。

第七条 公共租赁住房消防安全责任人可根据需要确定本单位的消防安全管理人。消防安全管理人对单位的消防安全责任人负责,依法履行《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理

规定》第七条规定的职责。

第三章 消防安全管理

第八条 除按照法律法规须建立专职消防队的以外,公共租赁住房的业主、使用人应以救早、灭小为目标,建立微型消防站、志愿消防队等消防队伍,配备必要的消防器材,定期开展防火巡查、检查、消防宣传教育和应急疏散演练等自防自救工作。

第九条 公共租赁住房的业主、使用人有维护消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务。任何单位和成年人都有参加有组织的灭火工作的义务。

第十条 公共租赁住房的业主、使用人不得擅自变更建筑使用功能、改变防火防烟分区,不得违反消防技术标准使用易燃、可燃装修装饰材料。不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材,不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距,不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。

第十一条 公共租赁住房内商业服务网点负责人应履行下列职责:

(一)不得违规使用聚氨酯泡沫、木材、化纤织物等易燃、可燃装修材料;

(二)按照消防安全标准安装、使用电器产品、燃气用具,并定期检查和维护保养;

(三)使用可燃气体作燃料时,优先采用管道燃气,需要采

用瓶装燃气时，将气瓶组限量集中放置在通风良好、符合消防安全要求的房间内，并设置紧急切断等安全防护设施，不将备用气瓶和燃气灶具布置在同一房间内；

（四）对厨房烟道每季度至少进行一次检查、清洗，对厨房燃油、燃气管道定期进行检查、检测和保养，在炉火、烟道等设施与可燃物之间采取防火隔热措施；

（五）不得违规在生产经营场所留宿人员；

（六）不在生产经营场所违规存放烟花爆竹、汽油、酒精等易燃易爆物品；

（七）场所内疏散楼梯的材质、数量、宽度应当符合消防安全要求，在安全出口和疏散走道内设置疏散指示标志。

第十二条 公共租赁住房有两个及以上业主、使用人的，各业主、使用人对其专有部分的消防安全负责，对共有部分的消防安全共同负责。

公共租赁住房有两个及以上业主、使用人的，应当共同委托物业服务企业，或明确一个业主、使用人作为统一管理人，对共有部分的消防安全实行统一管理，协调、指导业主、使用人共同做好整栋建筑的消防安全工作，并通过书面形式约定各方消防安全责任。

第十三条 公共租赁住房的业主、使用人实行承包、租赁或者委托经营、管理时，业主应当提供符合消防安全要求的建筑物，当事人在订立的合同中依照有关规定明确各方的消防安全责任；

消防车通道、涉及公共消防安全的疏散设施和其他建筑消防设施应当由业主或委托管理的单位统一管理。

第十四条 公共租赁住房的业主、使用人委托物业管理的，物业服务单位应当严格执行消防法律法规，逐级落实消防安全责任制和岗位消防安全职责，定期组织防火检查，督促火灾隐患整改，及时制定灭火和应急预案，并实施演练。

第十五条 公共租赁住房的业主、使用人或其委托的除物业外的经营、管理单位，应建立健全各项消防安全制度，并公布执行。

消防安全制度应包括以下内容：消防安全教育、培训；防火巡查、检查；安全疏散设施管理；消防（控制室）值班；消防设施、器材维护管理；火灾隐患整改；用火、用电安全管理；易燃易爆危险物品和场所防火防爆；本单位消防队伍的组织管理；灭火和应急疏散预案演练；燃气和电气设备的检查和管理（包括防雷、防静电）；消防安全工作考评和奖惩；其他必要的消防安全内容。

第十六条 公共租赁住房的业主、使用人或其委托的物业、经营管理单位还应履行消防法律法规规定的其他职责。

第十七条 对公共租赁住房配置的消防设施器材，公共租赁住房的业主、使用人或其委托的物业、经营管理单位应定期按照《消防给水及消火栓系统技术规范》《自动喷水灭火系统系统施工及验收规范》《建筑防排烟系统技术规范》《消防应急照明和疏散指示系统技术规范》《火灾自动报警系统施工及验收标准》

《气体灭火系统施工及验收规范》《建筑灭火器配置验收及检查规范》等国家消防技术规范标准开展检验、维修等维护管理工作，确保完好有效。

不具备自主维护保养检测能力的公共租赁住房的业主、使用人或物业服务企业应当聘请具备从业条件的消防技术服务机构或消防设施施工安装企业对建筑消防设施进行维护保养和检测；存在故障、缺损的，应当立即组织维修、更换，确保完好有效。

因维修等需要停用建筑消防设施的，管理单位应当严格履行内部审批手续，制定应急方案，落实防范措施，并在建筑入口处等显著位置公告。

第十八条 公共租赁住房的业主、使用人或其委托的物业、经营管理单位对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，检测记录应当完整准确，存档备查。

第十九条 公共租赁住房消防安全责任主体，应当至少每月进行一次防火检查。检查的内容应当包括：

- （一）火灾隐患的整改情况及防范措施的落实情况；
- （二）安全疏散通道、疏散指示标志、应急照明和安全出口情况；
- （三）消防车通道、消防水源情况；
- （四）灭火器材配置及有效情况；
- （五）用火、用电有无违章情况；
- （六）重点工种人员以及其他员工消防知识的掌握情况；

(七) 消防安全重点部位的管理情况;

(八) 易燃易爆危险物品和场所防火防爆措施的落实情况以及其他重要物资的防火安全情况;

(九) 消防(控制室)值班情况和设施运行、记录情况;

(十) 防火巡查情况;

(十一) 消防安全标志的设置情况和完好、有效情况;

(十二) 其他需要检查的内容。

第二十条 公共租赁住房建筑内电器设备的安装使用及其线路敷设、维护保养和检测应当符合消防技术标准及管理规定。

公共租赁住房建筑内燃气用具的安装使用及其管路敷设、维护保养和检测应当符合消防技术标准及管理规定。禁止违反燃气安全使用规定,擅自安装、改装、拆除燃气设备和用具。禁止在建筑地下部分使用液化石油气。

禁止在高层民用建筑内违反国家规定生产、储存、经营甲、乙类火灾危险性物品。

禁止占用电缆井、管道井,或者在电缆井、管道井等竖向管井堆放杂物。

禁止在建筑外窗设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

第二十一条 禁止在公共租赁住房公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或为电动自行车充电。

高层住宅小区内应设置电动自行车集中存放和充电的场所。电动自行车存放、充电场所应当独立设置,并与高层民用建筑保

持安全距离；确需设置在高层民用建筑内的，应当与该建筑的其他部分进行防火分隔。

电动自行车存放、充电场所应当配备必要的消防器材，充电设施应当具备充满自动断电功能。

第二十二条 公共租赁住房的业主、使用人或者消防服务单位、统一管理人应当每年至少组织开展一次整栋建筑的消防安全评估。消防安全评估报告应当包括存在的消防安全问题、火灾隐患以及改进措施等内容。

第二十三条 公共租赁住房的业主、使用人或其委托的物业、经营管理单位发现消防安全隐患的，应当及时予以消除。

第二十四条 对下列违反消防安全规定的行为，公共租赁住房的业主、使用人或其委托的物业、经营管理单位，应责成有关人员当场改正并督促落实：

- （一）违章进入生产、储存易燃易爆危险物品场所的；
- （二）违章使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火等违反禁令的；
- （三）将安全出口上锁、遮挡，或占用、堆放物品影响疏散通道畅通的；
- （四）消火栓、灭火器材被遮挡影响使用或者被挪作他用的；
- （五）常闭式防火门处于开启状态，防火卷帘下堆放物品影响使用的；
- （六）消防设施管理、值班人员和防火巡查人员脱岗的；

(七) 违章关闭消防设施、切断消防电源的;

(八) 其他可以当场改正的行为。

违反前款规定的情况及改正情况应当有记录并存档备查。

第二十五条 对不能当场改正的火灾隐患,应当根据管理分工,及时将存在的火灾隐患向单位的消防安全管理人或消防安全责任人报告,提出整改方案。消防安全管理人或者消防安全责任人应当确定整改的措施、期限以及负责整改的部门、人员,并落实整改资金。

第四章 消防宣传教育、演练和疏散预案

第二十六条 公共租赁住房的业主、使用人或其委托的物业、经营管理单位应当通过多种形式开展经常性的消防安全宣传教育;应当组织新上岗和进入新岗位的员工进行上岗前的消防安全培训。

宣传教育和培训内容应当包括:

(一) 有关消防法规、消防安全制度和保障消防安全的操作规程;

(二) 本单位、本岗位的火灾危险性和防火措施;

(三) 有关消防设施的性能、灭火器材的使用方法;

(四) 报火警、扑救初起火灾以及自救逃生的知识和技能。

第二十七条 公共租赁住房管理单位下列岗位人员应接受消防安全专门培训:

- (一) 单位的消防安全责任人、消防安全管理人；
- (二) 专、兼职消防管理人员；
- (三) 消防控制室的值班、操作人员；
- (四) 其他依照规定应当接受消防安全专门培训的人员。

消防控制室的值班、操作人员应当持证上岗。

第二十八条 公共租赁住房的业主、使用人在履行消防安全职责时，应当通过消防安全教育培训和消防演练，使员工具备下列消防应急能力：

- (一) 掌握消防基本常识和预防火灾、逃生自救等基本技能；
- (二) 熟悉工作场所灭火器材、消防设施、安全出口的位置；
- (三) 检查本岗位设施、设备、场地的消防安全情况，发现火灾隐患及时报告，并采取措施排除火灾隐患；
- (四) 主动在工作场所劝阻影响消防安全的行为；
- (五) 发生火灾时，迅速逃生自救和引导其他人员安全疏散，参加有组织的初起火灾扑救。

第二十九条 公共租赁住房的业主、使用人或其委托的除物业外的经营管理单位，制定的灭火和应急疏散预案应当包括下列内容：

- (一) 组织机构，包括：灭火行动组、通讯联络组、疏散引导组、安全防护救护组；
- (二) 报警和接警处置程序；
- (三) 应急疏散的组织程序和措施；

(四) 扑救初起火灾的程序和措施；

(五) 通讯联络、安全防护救护的程序和措施。

第三十条 公共租赁住房的业主、使用人或其委托的除物业外的经营管理单位,至少每年按照灭火和应急疏散预案开展一次演练。

第五章 法律责任

第三十一条 公共租赁住房(包括商业服务网点)因消防安全责任不落实发生人员伤亡火灾事故的,应当依法追究单位或法定代表人、主要负责人或实际控制人的责任;对履行职责不力、失职渎职的政府及有关部门负责人和工作人员进行责任追究,涉嫌犯罪的,移送司法机关处理。

第六章 附 则

第三十二条 本规定自 2021 年 11 月 10 日起施行。

抄送:市委各部门,市人大常委会办公室,市政协办公室,市监委,市法院,市检察院,临沧边合区管委会,各人民团体、企事业单位、大中专学校,中央、省属驻临单位,驻临军警部队。

临沧市人民政府办公室

2021 年 10 月 29 日印发
