

ལྷ་ས་བྱང་ཁྱེད་དངོས་ལས་དོ་དམ་མཐུན་ཚོགས་

拉萨市物业管理协会

བཅ 通 知

关于加强“春节、藏历新年”期间物业管理 区域消防安全工作的通知

各物业服务企业：

为加强和改进我市物业管理区域消防安全工作，提升居民住宅和公共建筑的消防安全管理水平，有效预防和减少火灾事故的发生，确保人民群众生命、财产安全，根据《中华人民共和国消防法》、《西藏自治区消防条例》、《拉萨市物业管理条例》等法律规定的要求，现就进一步加强我市物业管理区域消防安全管理工作通知如下：

一、落实建设单位和业主、使用人的消防安全责任

（一）业主大会、业主委员会职责

1. 执行消防法律、法规，落实消防安全责任制；

2. 组织、指导、督促业主、使用人遵守消防法律、法规，履行消防安全职责，落实防火、灭火措施；

3. 监督、协助物业服务企业落实消防安全服务工作，定期研究解决消防工作重大问题，落实建筑消防设施检测、维修、更新、改造和共用部位火灾隐患整改资金；

4. 支持、配合社区居民委员会依法履行消防安全自治管理职责，并接受其指导和监督；

5. 协调处理消防安全工作中的其他事项。

（二）业主、使用人责任

1. 遵守公共消防安全管理规定，负责专有部分的消防安全工作；

2. 严格执行用电、用火、用油、用气安全管理规定，发现违章行为及时举报；

3. 严格执行易燃易爆危险品管理规定，不得存放易燃易爆物品或者违规燃放烟花爆竹；

4. 保持楼梯、走道和安全出口畅通，不得堆放物品、存放车辆或者设置其他障碍物；

5. 保护消防设施、器材，不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用；

6. 积极参加物业服务企业组织的消防培训和灭火疏散演练；

7. 其他依法应当履行或者约定履行的责任。

二、规范物业服务企业消防安全防范服务

（一）消防安全防范职责：

1. 在物业服务合同中明确物业管理区域内各方的消防安全责任，并严格履行消防安全职责，合同没有约定或者约定不明确的，承包人、承租人、受托人对使用或者管理区域的消防安全负责；

2. 制定消防安全制度、消防安全操作规程，落实消防安全责任制，确定物业服务企业消防安全责任人、管理人，明确各岗位人员消防安全职责，安排专人管理维护消防设施和器材；

3. 制定符合管理区域实际情况的灭火疏散预案，每年至少组织一次演练；

4. 组织员工参加消防安全培训，开展消防安全宣传教育，利用广播、视频、公告栏等途径普及消防安全知识；

5. 建立消防档案，开展防火检查、巡查，及时消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

6. 依据物业服务合同，委托专业消防设施维护保养机构对自动消防设施维修保养，聘请专业电工维修保养电气线路，设有自动消防设施的，保证消防控制室 24 小时两人持证值班；

7. 其他依法履行的消防安全职责。

（二）消防安全防范服务：

1. 妥善保管消防技术资料，保持消防设施运行正常，消防器材、消防宣传设施、消防标识配备符合要求且完好有效；

2. 保持疏散通道、安全出口、消防通道畅通，无堵塞、占用、锁闭现象，常闭式防火门处于常闭状态，在消防车道设置禁止占用的明显标志；

3. 每天对确定的消防安全重点部位进行检查、巡查，每季度组织 1 次消防安全大检查，及时消除火灾隐患；检查、巡查应做记录，由检查人及主管人员签字，存档备查；

4. 消防设施、器材如有故障、损坏，应及时组织、落实维修；

5. 有自动消防设施并委托消防设施维护保养机构的，监督维护保养机构每月进行 1 次维修保养。委托消防设施检测机构每年至少进行 1 次全面功能检测。管理区域属于火灾高危单位的，应委托电气防火检测机构每年对电气线路进行 1 次电气防火检测，委托具有相应资质的消防安全评估机构，每年对消防安全管理体系运行情况进行 1 次评估。所有报告 3 个工作日内报当地公安机关消防机构或公安派出所备案；

6. 劝阻、制止影响消防安全的行为，对劝阻、制止无效以及拒不整改火灾隐患的，及时拨打火灾隐患举报电话进行举报；

7. 高层公共建筑要聘请专职消防安全经理人，在高层住宅建筑推行“楼长”制度，负责本单位、本建筑消防安全管理，及时督促物业管理区域内的单位、业主遵守公共消防安全管理规定；

8. 住宅小区建立集防火、灭火、宣传于一体的微型消防站，配齐人员和必要的装备器材，与公安消防队开展联勤联训，达到“三知四会一联通”要求；

9. 组织物业管理区域内的单位、场所建立区域联防组织，定期组织开展联合灭火演练；

10. 积极组建以物业企业工作人员、热心业主为主体的志愿服务队参与监督物业辖区内的消防安全工作。

三、理顺消防安全工作关系

建设单位与其选聘的前期物业服务企业签订物业服务合同时，应在合同中约定消防安全防范服务的内容，全面落实消防管理的制度和规定，明确各方权利义务。物业管理区域设有自动消防设施的，建设单位应当与具有自动消防设施维护保养资质的单位签订自动消防设施维护保养合同，也可委托物业服务企业与具有自动消防设施维护保养资质的单位签订自动消防设施维护保养合同，明确维护保养责任，保证自动消防设施的正常运行。

业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同时，也应按规定在合同中约定消防安全防范服务的内容，明确消防安全防范事项、消防设施维护与管理、火灾隐患整改、消防档案资料管理与交接、相关资金的筹集与使用等内容。设有自动消防设施的，业主委员会可以与维护保养单位签订维保合同，也可以委托物业服务企业与维保单位签订。

本通知下发之前已签订物业服务合同的，应按本通知要求规范消防安全防范服务的内容。

四、建立消防设施应急维修机制

物业服务企业应按照《物权法》、《中华人民共和国消防法》、《西藏自治区消防条例》、《拉萨市物业管理条例》等法律法规的规定，及时对物业服务区域内损坏的消防设施、设备进行维修，确保完好有效。建筑消防设施检测、维修、更新、改造和共用部位火灾隐患整改的费用，在建筑施工合同保修期内的由建设单位承担；经消防验收或竣工消防备案抽查合格并且保修期满后的维修、更新和改造费用，纳入共用设施设备专项维修资金开支范围；没有专项维修资金或者专项维修资金不足的，由相关业主按照约定承担，没有约定或者约定不明的，按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。

物业服务企业主动发现消防设施故障的，应在发现隐患一小时内响应，通知消防设施维修保养企业进行检测，并填写《建筑消防设施维修保养报告书》，对需要维修的消防设施进行明确，制定维修项目情况说明和维修方案，并于24小时内，持维保报告到辖区公安机关消防机构或公安派出所备案。辖区公安机关消防机构或公安派出所对维保单位维保报告核实，下发《消防监督检查记录》和《责令限期整改通知书》。物业服务企业持《消防监督检查记录》、维保报告及消防验收或竣工消防备案抽查合格的相关证明文件，经业

主委员会或社区居民委员会同意后到维修资金管理部门申报资金进行维修。

消防设施故障由辖区公安机关消防机构或公安派出所监督检查发现的，物业服务企业可持辖区公安机关消防机构或公安派出所出具的《消防监督检查记录》及消防验收或竣工消防备案抽查合格的相关证明文件，经业主委员会或社区居民委员会同意后到维修资金管理部门申报资金进行维修。

维修完毕后，物业服务企业应要求维保单位进行检测，针对维修情况出具验收合格报告，并到辖区公安机关消防机构或公安派出所申请复查，经复查合格后，将《消防监督检查记录》和维保报告报维修资金管理部门备案。

五、完善消防安全监管制度

公安机关消防机构对公共建筑、公安派出所对居民住宅小区的消防安全工作进行日常消防监督检查。对检查发现的火灾隐患应当立即责令整改，并依照消防法律法规处理。对不履行消防安全职责的物业服务企业在主流媒体实名曝光通报，通报情况及时抄报、市物业协会、市住建局。

拉萨市物业管理协会将把物业服务企业开展消防安全防范服务的情况，纳入物业企业信用信息档案管理，对被公安机关消防机构或公安派出所通报的，依据《拉萨市物业服务企业信用评价管理（试行）办法》进行量化赋分，记入企业信用信息。

2020年1月2日

