北京市私有住宅楼房管理与维修办法

(1992年5月30日北京市人民政府京政发35号文件发布　自1992年7月1日起施行)

　　第一条　为实施《北京市住房制度改革实施方案》，制定本办法。

　　第二条　本办法所称私有住宅楼房，是指个人按本市住房制度改革的有关规定购买的单元式住宅楼房(以下简称私有住房)。

　　第三条　同一楼房的产权人享有平等的权利和义务。产权人须遵守国家和本市私有房屋管理的有关规定。

　　第四条　住宅楼房售出后，一律由售房单位组织楼房管理机构，全面负责售出楼房的日常管理。具体职责是：

　　一、组织和协调楼房共用部位、共用设施的使用、维修，负责私有住房自来水设施跑水、下水管道和垃圾道堵塞、燃气设施故障、供暖设备漏水、电源线路和照明设备故障等项目的急修。

　　二、管理公共维修基金，定期向产权人公布使用情况。

　　三、及时向售房单位反映产权人的意见。

　　四、调解产权人之间因房屋使用与维修发生的纠纷。

　　第五条　私有住房的各项维修费用(供暖、燃气设施除外)，由产权人负担。其中，共用部位、共用设施维修所需费用，从公共维修基金的利息中支付，不足部分，可由产权人按各自占有房屋建筑面积的比例分摊。

　　第六条　公共维修基金由产权人在购房时按每平方米建筑面

　　积30元交纳。以准成本价购房的，可由产权人和售房单位各交纳50%(单位交纳部分可从售房款中支付)。产权人出售私有住房或其私有住房拆除更新时，应退还其交纳的公共维修基金本金，其中售房单位交纳部分应退还原单位。

　　第七条　私有住房电梯、高压水泵的管理及其运行、维护和更新费用，由售房单位负责和负担。

　　供暖、燃气设施的维修、更新和费用负担，按本市公有住宅楼房管理的有关规定执行。

　　第八条　私有住房的正常修缮，由产权人负责，也可委托管房单位或其他房屋修缮单位承担。

　　承担修缮施工任务的单位，应保证维修及时和施工质量。修缮费用按《北京市房屋修缮工程预算定额》执行。或由双方协商议定。

　　第九条　产权人应合理使用共用部位和毗连部位，保证走廊、楼梯、通道畅通。对楼房的承重结构和暖气、燃气、上下水、供电等设施设备的使用，应遵守有关规定。需要拆改的，须经管房单位或有关设施设备的管理部门批准。擅自拆改或使用不当造成损坏或发生故障的，按有关规定由责任者负责修复或赔偿。

　　产权人有权按照自己的意愿使用住房，但不得影响建筑安全和他人的正常使用，不得妨害市容观瞻。产权人改变住房使用性质的，应征询管房单位的意见，报所在地房地产管理机关批准。

　　第十条　市和区、县房地产管理局应加强对私有住房的管理，定期组织有关部门进行房屋安全检查，监督售房单位对售出楼房的管理与维修工作。对管理不善的单位，房地产管理局应给予警告并限期改正；对因未履行职责造成产权人损失的，责任单位应予赔偿。

　　第十一条　本市住房制度改革前已有的私有住宅楼房的管理与维修，参照本办法执行。

　　第十二条　本办法具体执行中的问题，由市房地产管理局负责解释。

　　第十三条　本办法自1992年7月1日起施行。