**物业服务企业防火安全**

**法律责任及风险告知书**

物业公司：

物业服务企业的防火安全义务是国家《消防法》、国务院《消防安全责任制实施办法》、《消防工作考核办法》及江苏省《消防条例》、《高层建筑消防安全管理规定》等法律法规规章明确规定的义务。依法履行相关的防火安全义务是物业服务企业应尽的法定职责，现将物业服务企业的主要防火安全义务、法律责任及风险告知如下：

**一、物业服务企业法定的防火安全义务**

1. 对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，指导业主依照有关规定使用住宅专项维修资金对住宅小区共用消防设施进行维修、更新、改造；

2.提供消防安全防范服务，对管理区域内的疏散通道、安全出口、消防车通道进行维护管理，及时劝阻和制止占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等行为，劝阻和制止无效的，立即向公安机关等主管部门报告。定期开展防火检查巡查和消防宣传教育。

3.与业主、使用人应当签订书面合同或者责任书，对消防安全管理事项、双方的权利义务、消防设施、器材的维护保养、火灾隐患整改费用落实方法和程序、违约责任等内容进行约定。应当按照有关规定与业主、使用人办理消防档案资料移交以及消防设施、器材和共用部位消防安全查验等承接管理手续。

4.制定消防安全管理制度，落实消防安全管理人员，组织防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；

5.在每层醒目位置设置安全疏散路线引导图，采取有效措施保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；制定灭火和应急疏散方案，并定期组织演练；

6.定期组织消防设施、器材维护保养，每年至少组织1次消防设施全面检测；

7.督促、指导业主、使用人做好消防工作，对违反消防安全规定的行为予以劝阻、制止，对发现的专有部分或者使用部分火灾隐患及时要求整改。对劝阻、制止无效以及拒不整改火灾隐患的，及时报告当地公安机关消防机构或者公安派出所；

8.组织开展经常性的消防安全宣传教育，利用广播、视频、公告栏、社区网络等途径宣传消防安全知识和技能；

9.按照有关规定建立并妥善保管消防档案资料；

11.应当定期向业主、使用人通报消防安全管理情况;

12.应当与业主、使用人、装修施工单位书面约定装修过程中的消防安全责任和义务，明确禁止行为和注意事项；

13.消防车通道、消防救援场地、消防车取水口、室外消火栓、消防水泵接合器等，应当按照规定设置明显标志，并加强日常管理；

14.划定、设置停车泊位、设施时，不得妨碍消防车通行。不得在消防车通道出入口设置固定隔离桩等设施。不得在高层建筑周边设置妨碍消防车通行或者在高层建筑消防救援场地上空设置妨碍登高消防车作业的建筑物、构筑物和其他有关设施、设备；

15.高层建筑消防设施、器材的醒目位置应当按照规定设置消防安全标识，明示使用、维护的方法和要求。高层建筑的人员主要出入口、电梯口、防火门等位置应当设置明显标志或者警示标语，提示火灾危险性，标明安全逃生路线和安全出口方位；

16.消防设施发生故障或者损坏的，应当及时组织维修。因建筑改造、设备检修等情况需要临时停用消防设施的，应当采取有效措施确保消防安全；

17.应当建立消防设施检测、维修、停用登记制度，并将消防设施年度检测记录报送当地公安机关消防机构；

18. 应当制定消防控制室日常管理、值班员职责、接处警操作规程等工作制度，指定专人负责消防控制室日常管理。消防控制室应当配备方便巡查、确认火灾所需的通讯、视频和初起火灾扑救所需的个人防护、破拆等设备、器材，并采取措施确保值班人员能够及时操作消防泵、配电装置、排烟（送风）机等消防设备。消防控制室应当每日24小时专人值班，每班不少于2人。消防控制室值班人员应当掌握接处警操作程序和要求，按照有关规定检查自动消防设施、联动控制设备运行情况，确保其处于正确工作状态；

19.应当定期对用电情况进行检查，依法组织对电器设备和线路进行消防安全技术检测；

20.应当每日进行防火巡查，每月至少开展1次防火检查，并填写巡查、检查记录。防火巡查和检查的内容应当符合有关规定，重点对共用部位消防安全、消防控制室工作制度落实、高层建筑内的单位和场所日常消防安全管理情况等进行检查、指导；

21.对存在的火灾隐患，应当立即采取措施予以消除；不能立即消除的，应当制定整改方案，落实整改责任；随时可能引发火灾的，应当将危险部位停止使用，并及时整改，整改期间应当采取临时防范措施，确保消防安全。对公安机关消防机构通知整改的火灾隐患，应当立即采取措施进行整改，并将整改情况报告公安机关消防机构；

22.应当根据高层建筑的特点和使用情况，制定灭火和应急疏散预案，每年至少组织1次灭火和应急疏散演练；

23.其他依法依约应当履行的消防安全职责。

**二、违反防火安全义务的主要民事法律责任及风险**

1.消除危险：业主及住户根据法规规定或合同约定，要求物业服务企业清除可能引发火灾、危害公共安全的各类危险；

2.赔偿损失：因物业服务企业未履行或履行防火安全义务不到位引发火灾造成他人人身财产损失的，受损的业主及住户要求物业服务企业进行赔偿；

3.支付违约金：因物业服务企业对约定的防火安全义务未履行或履行不到位的，业务及住户有权根据合同约定请求支付违约金；

4.赔礼道歉：物业服务企业未履行或履行防火安全义务，对业主及住户造成危险或损害的，业主及住户有权要求其赔礼道歉。

**三、违反防火安全义务的主要行政法律责任及风险**

1.责令改正或者停止违法行为；

2.罚款；

3.警告；

4.暂扣或者吊销营业执照；

5.没收违法所得、没收非法财物；

6.采取行政强制措施。

**四、违反防火安全义务的主要刑事法律责任及风险**

1.**【失火罪****】**：过失引起火灾，致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的，处三年以上七年以下有期徒刑；情节较轻的，处三年以下有期徒刑或者拘役。

具体而言，过失引起火灾导致以下任何一种后果，就构成失火罪，应当追究刑事责任：造成死亡1人以上，或者重伤3人以上的；造成公共财产或者他人财产直接经济损失50万元以上的；造成10户以上家庭的房屋以及其他基本生活资料烧毁的；其他严重后果。

2.**【消防责任事故罪】**：违反消防管理法规，经消防监督机构通知采取改正措施而拒绝执行，造成严重后果的，对直接责任人员，处三年以下有期徒刑或者拘役；后果特别严重的，处三年以上七年以下有期徒刑。

具体而言，违反消防管理法规，经消防监督机构通知采取改正措施而拒绝执行，造成以下任何一种后果，就构成消防责任事故罪，应当追究刑事责任：造成死亡1人以上，或者重伤3人以上的；造成直接经济损失50万元以上的；其他严重后果。

昆山市人民检察院张浦检察室再次提醒您：

积极依法依约履行防火安全义务，积极依法处置违反消防管理法规的行为;经报告相关部门后仍未依法及时处置的，可以向检察机关反映。

张浦检察室地址：张浦镇银河路1号；电话：36698211，36698213